



FACULDADE BAIANA DE DIREITO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *LATO SENSU*
PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO E GESTÃO IMOBILIÁRIA

MARIANA BATISTA FREITAS SOARES

**OS IMPACTOS DA VIZINHANÇA NO REGISTRO DE
IMÓVEIS**

Salvador
2017

MARIANA BATISTA FREITAS SOARES

**OS IMPACTOS DA VIZINHANÇA NO REGISTRO DE
IMÓVEIS**

Monografia apresentada ao curso de pós-graduação em Direito e Gestão Imobiliária da Faculdade Baiana de Direito, como requisito parcial para obtenção do título de especialista em Direito e Gestão Imobiliária.

Salvador
2017

TERMO DE APROVAÇÃO

MARIANA BATISTA FREITAS SOARES

OS IMPACTOS DA VIZINHANÇA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do título de especialista em Direito e Gestão Imobiliária, Faculdade Baiana de Direito, pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Salvador, ____ / ____ / 2017.

RESUMO

A vizinhança posiciona aos limites da propriedade, seja contígua ou não, é um direito que visa a evitar o dano a outrem claramente existente nas transcrições e matrículas nos registros dos imóveis. Cabe destacar acerca da obrigatoriedade dos confrontantes e/ou ocupantes nos assentos imobiliários, porém ainda se encontra no Fólio Registral, descrições contendo expressões genéricas tais como “com quem de direito”, “fulano de tal”, “mais ou menos”, “ou seus sucessores” e diversas outras expressões, que atualmente são vedadas o seu uso na especificação e descrição dos imóveis urbanos ou rurais. A abordagem se enquadra no campo do Direito Imobiliário, com status constitucional – art. 5º, XXII e XXIII, Lei 8.935/1994 e com destaque para a conhecida Lei de Registros Públicos, Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e suas várias alterações, Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia, de 12 de agosto de 2013 e ao Código Civil, o conhecimento explanado da matéria permite uma boa utilização nos procedimentos de retificações de registros, georreferenciamento e usucapião extrajudicial, resultando em prevenção de litígios, culminando em segurança jurídica para a tábua registral, proprietário e confrontante. A primeira função social do Registro de Imóveis foi assegurar o crédito por meio da publicidade que o registro de hipotecas dimanava, vindo, posteriormente, reunir todos os demais direitos reais, outorgando aos registradores atuarem como guardiões da propriedade. A obrigatoriedade dos confrontantes, qualificação, anuência e representação, existem em razão de um conjunto de normas (regras e princípios).

Palavras-chave: vizinhos; propriedade; legalidade; registro de imóveis; procedimentos.

ABSTRACT

The neighborhood is positioned in the boundaries of society be contiguous or not is a right that seeks to avoid damage to another clearly existing in the transcripts and registrations and registration of real estate. It is important to emphasize the obligatoriness of the confrontantes and / or occupants in the real estate seats ,but it is still found in the Registral Folio, descriptions containing generic expressions such as "with whom", "so-and-so," more or less, "or their successors "and several other expressions, which are currently prohibited in the specification and description of urban or rural properties. The approach falls within the field of Real Estate Law, with constitutional status - art. 5º, XXII and XXIII, Law 8,935 / 1994 and with prominence, the well-known Law of Public Registers, Law nº 6.015of December 31, 1973 and its various amendments, Code of Norms and Procedures of Notarial Services and Records of the State of Bahia, of August 12, 2013 and the Civil Code, the knowledge provided in this matter allows a good use in the procedures of record corrections, georeferencing and extrajudicial misappropriation, resulting in the prevention of litigation, culminating in legal certainty for the registration board, owner and confronter . The first social function of the Real Estate Registry was to ensure credit by means of advertising that the mortgage registration was derived, and subsequently to collect all other real rights, granting the registrars to act as custodians of the property. The obligatoriness of the competitors, qualification, consent and representation, exist because of a set of rules (rules and principles).

Keywords: neighbors; property; legality; real estate registry; procedures

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Apel.	Apelação
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
Arts.	Artigos
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
Causa mortis	Causa da morte
CREA	Conselho Regional de Agronomia e Engenharia da Bahia
CF	Constituição Federal
D.O.E.	Diário Oficial do Estado
Erga omnes	Eficácia contra todos
Ex officio	De ofício
Inter vivos	Entre vivos
Juris tantum	Presunção relativa
N.	Número
Propter rem	Por causa da coisa
SGB	Sistema Geodésico Brasileiro
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Titulus acquirendi	Título aquisitivo
Terra brasilis	Terra brasileira

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	8
2	ETIMOLOGIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	11
2.1	LINEAMENTOS HISTÓRICOS	11
3	DO DIREITO DE PROPRIEDADE, VIZINHANÇA E REGISTRO DE IMÓVEIS	18
4	PROCEDIMENTOS QUE NECESSITAM DA ASSINATURA DOS CONFRONTANTES	24
4.1	RETIFICATÓRIO	24
4.2	GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS	28
4.3	USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	31
4.4	AUSÊNCIA DA ASSINATURA DO CONFRONTANTE NOS PROCEDIMENTOS	33
5	CARACTERIZAÇÃO DOS CONFRONTANTES DO IMÓVEL NA MATRÍCULA	38
6	IDENTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES	43
6.1	CONFRONTAÇÃO COM ACIDENTES NATURAIS: SERRAS OU MONTANHAS	43
6.2	CONFRONTAÇÃO COM RIO PÚBLICO E PRIVADO	43
6.3	CONFRONTAÇÃO COM CÓRREGOS URBANOS: ESGOTOS A CÉU ABERTO	48
6.4	CONFRONTANTE CASADO	48
6.5	OCUPANTE DO IMÓVEL CONFRONTANTE	50
6.6	CONFRONTANTE FALECIDO	51
6.7	CONFRONTANTE COM IMÓVEL DO MESMO PROPRIETÁRIO	54
6.8	CONFRONTANTE COM IMÓVEL PÚBLICO	54
6.9	CONFRONTANTE COM RODOVIAS	55

7	PRINCÍPIOS REGISTRALIS	57
7.1	PRINCÍPIOS DE REQUISITOS PARA O REGISTRO	57
7.1.1	Princípio da legalidade	57
7.1.2	Princípio da rogação ou instância	58
7.1.3	Princípio da continuidade ou trato sucessivo	58
7.1.4	Princípio da especialidade	58
7.1.5	Princípio da unitariedade	59
7.1.6	Princípio da territorialidade	60
7.2	PRINCÍPIOS DOS EFEITOS DO REGISTRO	61
7.2.1	Princípio da publicidade	61
7.2.2	Princípio da presunção e fé pública	61
8	CONCLUSÃO	63
	REFERÊNCIAS	65
	ANEXO A	73
	ANEXO B	74
	ANEXO C	75
	ANEXO D	76

1 INTRODUÇÃO

A estremação dos imóveis urbanos e rurais é notável nos assentos registrais, ainda que precárias, contornam as primeiras linhas da introdução da identificação do imóvel, a questão dos confrontantes, ora os vizinhos, envolve questões históricas e direito de propriedade, no campo do Direito Imobiliário.

Assegura a Constituição Federal (Carta Magna de 1988), em seu artigo 5º, que todos têm o direito à propriedade plena, nessa ótica o confrontante também é proprietário e os limites de sua propriedade devem ser respeitados. É notório, numa época em que, a grande maioria dos imóveis não possui sua matrícula e outros com seus assentos ainda precários, tratar da questão dos vizinhos é aprofundar na matéria legislativa, procedimental e cartorária que os envolvem.

O Registro de Imóveis é uma das espécies, entre outras, dos Registros Públicos que compreendem um serviço público exercido por um particular, delegatário, graduado em direito, num ambiente denominado cartório. Garante a liberdade do estado democrático de direito, proteção dos bens particulares e estatal, resguardando esse direito até a alteração nos termos da Lei.

O Registrador Imobiliário ou o Oficial de Registro, que, diante dos acervos registral, anteriormente denominados de “inscrição”, e de “transcrição” nos “livrões”, arcabouço legais e históricos que perpetuam o Direito Imobiliário, atualmente denominadas de matrículas, normatizadas pela Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, a Lei de Registros Públicos, que entrou em vigência no dia 10 de janeiro de 1976.

A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, sofreu várias alterações, em relação ao registro de imóveis, face às ditas legislação; a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 e da Lei 12.424 de 16 de junho de 2011, a primeira no tocante aos artigos 212 a 214 e a segunda nos artigos 167, 176, 205, 213, 221, 235, 237-A e 290-A, todos da Lei 6.015/73(Lei de Registros Públicos), instituto da retificação nos registros, por meio dos processos de ofício pelo registrador, por requerimento da parte, voluntário, por escritura pública, administrativa unilateral, administrativa bilateral, judicial ordinária.

A Lei nº 10.267/2001 altera os artigos 169, 176, 225 e 246 da Lei nº 6.015/73, para que ao especializar o imóvel, atribuí os vértices definidores do seu perímetro pelas coordenadas do Sistema Geodésico Brasileiro (SGB) executado em campo, o georreferenciamento. Instituição da consolidação de atos e procedimentos cartorários extrajudiciais do Estado da Bahia, o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro de 12 de agosto de 2013. A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, novo Código Civil, insere o art. 216-A na Lei de Registros Públicos, criou o instituto da usucapião extrajudicial registral. E a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, dispendo sobre a regularização fundiária rural e urbana, modifica os artigos 167, 216, 171, 195-A, 195-B, 221, 288-A, acrescida do art. 235-A da Lei nº 6.015/73.

Os titulares dos direitos reais, profissionais do direito e técnicos, corretores, e interessados, deparam-se em regularizar a propriedade, seja retificando, georreferenciando, inserção e/ou atualização de confrontantes, e usucapiando, portanto encontram dificuldades de cunho burocrático e oneroso. A começar por contratar profissionais habilitados de agrimensura, o desconhecimento na abundância legislativa, contribuindo para o retardamento da consolidação do direito de propriedade, escassez do crédito por meio da publicidade do registro e a consolidação de políticas fundiárias, tudo isso em torno da fidelidade do registro a sua perfeita realidade.

Ora as dificuldades são notórias e não há previsão temporal para alcançar à perfeição total nas tábuas registrais. Erradicar e não produzir falhas e vícios é o que o arcabouço legislativo dispõe, ora ainda depara-se com algumas controvérsias na lei.

Compreender a raiz do registro para chegar ao alvo dos confrontantes é a condição deste trabalho. Portanto, são apresentada a historicidade do registro imobiliário, em inter-relação com o direito à propriedade e de vizinhança, a importância e princípios do registro e procedimentos cartorários, assegurando a real importância do direito de outra pessoa que deve ser respeitado da mesma forma da propriedade; exigindo a anuência de confrontante de direito junto à anuência do confronto de fato, ou apresentações de outros documentos, bem como dos cônjuges destes, reconhecimentos de firmas; nomes completos; e os meios de notificações, se porventura na planta apresentada não contiver a assinatura do confrontante.

Para tanto, na atual conjuntura da sociedade da tecnologia, da velocidade de informações, globalizada e de investimentos internacionais no mercado imobiliário, houve transformações no Cartório de Registro de Imóvel, no que tange à escrituração dos atos registrais. Anteriormente, manuscritos, belas caligrafias, posteriormente a agilidade de datilografia, hoje softwares específicos, impressos, digitalizados, microfilmados, oferecendo publicidade, autenticidade, segurança jurídica e serviços de excelência aos usuários, e ao perfil do registrador imobiliário, que não é um mero carimbador de papéis, mais um profissional comprometido, seguro, responsável e atuante com a legislação em vigor.

2 REGISTRO DE IMÓVEIS

2.1 LINEAMENTOS HISTÓRICOS

É de bom alvitre situar o registro de imóveis no processo histórico do direito brasileiro, pois consoante a matéria de Theodor Sternberg (apud DINIZ: 2007, ps.14-15), impossível seria a análise de problemas jurídicos sem a observação do seu desenvolvimento através dos tempos, assim verifica-se que anteriormente não se em folio real, matrícula e direito de vizinhança, a progressão aconteceu e resultou no registro imobiliário atual.

A origem jurídica das terras brasileiras fundamenta-se na celebração do primeiro acordo internacional, em junho de 1494, dos reis de Espanha e Portugal, o Tratado de Tordesilhas que estabeleceu a divisão das áreas, dera à coroa lusitana a posse das terras que “descobertas e por descobrir” situadas antes da linha imaginária que demarcava 370 léguas, aproximadamente 2 (dois) mil quilômetros, limitando-se a oeste do arquipélago de Cabo Verde, localizado no Atlântico. Com a descoberta do Brasil, em data oficial de 22 de abril de 1500, pelos portugueses, todas as terras passaram a pertencer a coroa portuguesa, constituindo-se em propriedade pública.

Por volta do ano de 1534, com o objetivo de proteger o território conquistado, Portugal adotou o sistema de Capitânicas, ora já aplicado em outras colônias, como Açores e a ilha de Madeira, destinava-se uma divisão da então terra *brasilis*, em lotes com mais de 250 quilômetros de largura, enormes faixas de terras, num total de 15 imensos lotes, conferidos a membros da burocracia estatal e a militares, nobres e pessoas de confiança do rei, denominados de capitães donatários, tinham a função de administrar, colonizar, proteger e desenvolver a região; permissão de explorar as riquezas minerais e vegetais da região. Ressalto o êxito da Capitania de Pernambuco e São Vicente, quanto aos demais capitães, alguns sequer compareceram ao território recebido e outros sucumbiram aos conflitos com indígenas. Esses territórios eram transmitidos de modo hereditário, ou seja, passariam de pai para filho. A divisão do Brasil em frações levava em conta os limites acidentais geográficos da nova terra.

Segundo o jornalista e escritor Eduardo Bueno (2010, p.44):

Apesar do balanço desfavorável – e de todos os vícios que legaram à estrutura fundiária e agrária do Brasil -, as capitanias representaram a primeira e decisiva incursão dos portugueses no trópico e definem o embrião da futura ocupação do Brasil.

Outro instituto criado foi das sesmarias, forma de organização territorial-administrativa, determinadas por glebas de terras que o Rei de Portugal doava aos donatários das capitanias em Cartas de Sesmarias, por ser o primeiro proprietário de terras no Brasil, iniciou a transferência dos imóveis pertencentes ao domínio público para o domínio particular que se comprometesse a dar produtividade a terra, desse modo, o governo português, propagava a sua ocupação e administração por todo o território a mais rincões da colônia, arrecadava e garantia os tributos, prevalecendo por mais de um século.

Dessa maneira não havia propriedade nos parâmetros atuais; era em torno da posse que demandava as relações econômicas.

Sobre o assunto, Virgínia Rau (apud VARELA: 2005, ps.20-11) sintetiza que:

[...] a argúcia dos legistas elabora e estrutura um diploma complexo em que todas as facetas da crise são previstas e a todas se procura dar remédio. Aproveitando e fazendo reviver certos preceitos antigos, leis esparsas e costumeiras isoladas, erige-se uma das primeiras leis agrárias da Europa que mereça tal nome. Para servir e executar, recorre-se aos homens que nos concelhos demarcavam e repartiam as terras e coutadas e, do seu velho nome de sesmeiros e das glebas por eles dadas, o nome de Lei Sesmarias, não tendo com as antigas sesmarias senão um ponto de contacto: a obrigatoriedade de cultivo como condição de posse da terra e a expropriação da gleba ao proprietário que a deixasse inculta. Tudo o mais é a codificação e o aperfeiçoamento de preceitos legais anteriores, referentes ao êxodo dos trabalhadores rurais, à compulsão ao mestre da lavoura, à taxa dos salários, aos falsos mendigos e vagos etc [...]

A Lei das Sesmarias formulava a obrigatoriedade do cultivo em tempo pré-determinado por lei, cujo descumprimento acarretava a expropriação da gleba, ainda acentua os motivos de promoção da agricultura (cultivo de gêneros alimentícios), os destinatários – servos da gleba e seus descendentes; os que não tinham ocupação nem senhor certo; os filhos e netos de lavradores; e os tivessem menos de 500 (quinhentas) libras em bens. Aproveita-se a gleba em caráter fiscal, garantindo que os indivíduos que recebessem sesmarias estejam sujeitos à imposição de encargos

(multas e expropriações) por parte da Coroa, durante a atividade agrícola e também no desrespeito à ordem legal do cultivo.

Para Costa Porto, na sua obra Estudos sobre o Sistema Sesmaria (1965)

O objetivo da legislação é não permitir terras incultas: ocorrendo o inaproveitamento, o dono do solo deve explorá-lo diretamente, ou por seus prepostos, arrendá-lo, se o não puder cultivar, e, em caso contrário, tê-lo-á confiscado, para distribuição com quem o queira cultivar.

As sesmarias eram objeto de registro em livro próprio e o sistema teve fim pela Revolução de 17 de julho de 1822. A independência do Brasil e, depois, com a Constituição Imperial de 25 de março de 1824, assegurava o direito de propriedade, sem apontar o sistema de seu registro.

Criada, a primeira lei brasileira que trata de registro de direito real, a Lei Orçamentaria n. 317, de 21 de outubro de 1843, regulamentada pelo Decreto n. 482, de 14 de novembro de 1846, que criou o primeiro registro geral de hipotecas, com finalidade de resguardar o crédito e não o domínio privado, pois era a base dos credores para garantir a segurança, vinculada o bem gravado.

No ano de 1850 foi publicada a Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850, distinguindo os bens particulares dos bens públicos (art. 3º, § 2º), instituindo pela Repartição Geral de Terras Públicas, e designadas ao governo a tarefa de incumbir a quem jugar conveniente, por delegação de competência.

Então, criou o Registro do Vigário ou registro paroquial, pelo Decreto n. 1.318, de 30 de janeiro de 1854, nos artigos 91, 93, 97, 99, 100, 101, 103 e 107; dentro das suas paróquias, tornando-os primeiros registradores de imóvel. O registro destinava-se a inventariar as posses existentes em todas as províncias brasileiras, mas não partia dos itens constantes nos livros de registro de sesmarias, porém o ato era de iniciativa das partes interessadas, de modo declaratório pela situação do imóvel, provando estarem ocupadas por posse, ressalto que não se estabelecia nenhuma continuidade e publicidade de registro da propriedade.

Pelo Decreto n. 1.318, do Palácio do Rio de Janeiro em 30 de Janeiro de 1854 á Repartição Geral das Terras Publicas, para tratar das Terras Devolutas, definidas suas atribuições e competência; editada pelo Império e respectivo, marca a definitiva passagem da legalização e da propriedade particular, buscando disciplinar o

patrimônio, composto das terras dadas de sesmaria, ainda não cultivadas e não demarcadas, obstante não conseguiu os benefícios pretendidos de forma satisfatória, pela inexistência dos recursos de medições da época, mas foi o marco de delimitações dos imóveis de posse particular.

Na expedição dos documentos pelo governo, aos poucos, foram acrescentados os registros de posse indicados pelos posseiros à Paróquia, surgindo os contratos de transmissão e de oneração de imóveis, mas não garantia total garantia à propriedade, pois não conhecimento a situação com existência de hipotecas ocultas e gerais, ora gravadas no bem. Então, surgiram os impostos *inter vivos* ou *causa mortis*, sendo devidos aos primeiros no ano de 1855, obrigatórios nos títulos por escrituras públicas de valor superior a duzentos mil reais consoante Lei n. 840, 15 de setembro de 1855.

A titulação de terras era composta de documentos de sesmaria expedidos pelo governo, dos registros das posses manifesta perante o vigário e dos contratos de transmissão.

Segundo Afrânio de Carvalho (apud HUBER; 2012, p.23) :

Nesse tempo a propriedade imóvel se transmitia, não pelo contrato, mas pela tradição que se lhe seguia, de acordo com a teoria romana do “título” e do “modo” de adquirir. O título consiste na causa pelo qual se dá a aquisição e o modo no fato material que a exterioriza, ou seja, a entrega do imóvel ou tradição. Enquanto o título traduz uma relação de direito pessoal, de interesse privado, a tradição exprime uma relação de direito real, de interesse público. A tradição, que indicava externamente o câmbio da titularidade, era, portanto, o modo de transferência da propriedade imóvel.

Essa tradição que era a transferência da posse da propriedade, com os tempos, se constitui numa cláusula inserida nos títulos denominada de constituto possessório.

Em 25 de julho de 1854, o Conselheiro Nabuco de Araújo, então Ministro da Justiça, apresentou à Câmara dos Deputados um projeto de lei hipotecária, convertido na Lei n. 1.237 em 24 de setembro de 1864, criando um registro para atos translativos da propriedade imobiliária, o Registro Geral, nos termos dos arts. 7º e 8º, substituindo a tradição pela transcrição como modo de transferência do domínio e ordenando a escrituração. Ressalta-se, porém, que os elementos do registro paroquial não serviam de base para o novo registro público, e a transferência não era a prova de propriedade, nem mesmo como presunção relativa, o autor necessitava prová-la,

pois não tinha um sistema registrário completo excluía do registro, a saber, as transmissões *causa mortis* e os atos judiciais, mas o Registro Geral é o verdadeiro antecedente do Registro de Imóveis.

A Lei n. 3.272, de 01 de outubro de 1885, veio à obrigatoriedade da inscrição de todas as hipotecas legais, demonstra uma preocupação com a defesa do crédito e não com o registro da propriedade. Foi proclamada a República surgiram ideias novas, foi editado o Decreto n. 169-A, de 19 de janeiro de 1890 , veio consagrar a denominação “oficias de registro” e o princípio da especialização. Segue o Decreto n. 451-B, de 31-5-1890, que estabeleceu o sistema de registro Torrens, regularizado pelo Decreto n. 955-A, de 5-11-1890, tendo surgido pela primeira vez o termo matrícula no artigo 10.

O advento do Código Civil, Lei n. 3.071, de 01 de janeiro de 1926, que, revogando os diplomas anteriores, consagrou-se a regra de que a transmissão da propriedade imobiliária produz efeitos *erga omnes* quando ocorre a transcrição do respectivo título perante o cartório e da prova de propriedade *juris tantum*, ou seja, admitindo prova em contrário e das propriedades em condomínio. Dispunha o inciso do art. 530 ao adquirir a propriedade imóvel “pela transcrição do título de transferência no Registro do Imóvel” (SOUZA; 2017, p. 61) e aos artigos 856 e seguinte. Portanto a compra de um imóvel só ingressará no campo do direito real após o registro do título.

O Registro Geral no Código Civil de 1916, vigente em 01 de janeiro de 1917, foi alterado para de Registro de Imóveis e ainda determinou o registro das transmissões *causa mortis* e dos atos judiciais.

Foram publicados o Decreto n. 4.827, de 07 de fevereiro de 1924, em que os registros públicos foram melhores disciplinados e organizados; Decreto n. 18.542, de 24 de dezembro de 1928, esse introduziu no Registro de Imóveis o princípio da continuidade, exigindo assim, para qualquer transcrição ou inscrição, o registro anterior, formando uma cadeia completa da titularidade, e o Decreto n. 4.857, 09 de novembro de 1939, trata com exaustão os serviços de registros públicos, enfatiza o negócio jurídico por qual se operava a transmissão e também nas pessoas envolvidas, razão por qual era denominado coo ato instituidor do “Sistema Registral do Fólio Pessoal”, que corrigiu a terminologia do ordenamento anterior, separando

os atos sujeitos à transcrição (atos de transmissão da propriedade) e da inscrição (constituição de ônus reais), ensina Afrânio de Carvalho (apud MELO; 2010, p.230).

A progressão legal que rege o Registro de Imóveis, chegou à Lei n. 6.015/73, que entrou em vigência em 01 de janeiro de 1976, dando guarida a novos elementos e formas, trazidas a aperfeiçoar e dinamizar o sistema imobiliário, ainda sofrendo nesse interregno duas alterações, pelas Leis n. 6.140 de 28 de novembro de 1974 e n. 6.216, de 30 de junho de 1975, respectivamente, dispondo além do Registro de Imóveis, mas também um diploma legal sobre outros registros (civil das pessoas naturais, civil de pessoas jurídicas e o títulos e documentos).

No tocante ao Registro de Imóvel, foram aperfeiçoados uns e criando outros, no tocante aos livros reduziu a quantidade, centralizou um livro principal no imóvel, criando a figura da matrícula como espelho das alterações jurídico-reais por quais passa a propriedade, concretizando o Sistema Registral do Fólio Real. Essa matrícula representa o imóvel na sua individualidade, situação geográfica e perfeita descrição, dividindo os atos existentes nela de: registro e averbação, sequenciados por número de ordem, facilitando as pesquisas, praticam dos atos e expedições de certidões.

Os atos de registros que envolvem direitos reais e ônus reais e os atos de averbação relativos às modificações da matrícula, conforme se observa do artigo 167 da Lei n.6.015/73, cuidado com a perfeita identificação das partes e do imóvel e aprimorando os procedimentos de retificação, georreferenciamento, usucapião extrajudicial.

Todo o compêndio de normas apresentadas até o momento norteia a gênese do Registro de Imóvel, garantindo sua autenticidade, segurança, eficácia, publicidade e conservação dos atos. Preservando-lhes a confiabilidade da propriedade, dos direitos reais sobre os imóveis, dos negócios comerciais e do crédito predial, concretizando na centralidade de informações imobiliárias e servindo de instrumento seguro e obrigatório para os demais ramos do direito. Nesse sentido é valoroso apresentar o entendimento do Desembargador Márcio Martins Bonilha, quando ainda foi Corregedor-Geral da Justiça e Presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo (apud MELO; 2010, p.234):

O Registro de Imóveis não é instituição estática, alheia ao que ocorre à sua volta e, desde que assegurada à segurança jurídica e a

confiabilidade do sistema, deve recepcionar títulos instruídos de documentos que importam em superação de óbices ofertados. Não há razão para se transformar a apregoada rigidez formal do sistema registrário em dogma que redunde em negação do próprio direito real, punindo as deficiências anteriores com soluções inadequadas e exigindo perfeição ainda não atingida. A razoabilidade há de pautar a conduta de todos os que atuam na área, com os parâmetros já citados (Apel. Cível 29.175-0/0 - São Paulo, D.O.E. de 13.06.1996).

Com efeito, o registro de imóveis garante a segurança jurídica, formação e conservação do assento dos dados relativos aos direitos reais, lida com a qualificação do título apresentado, envolvendo partes, confrontantes e terceiros interessados no tocante a propriedade, direito fundamental dos indivíduos dos quais podem gozar e dispor previstos na legislação pátria.

3 DO DIREITO DE PROPRIEDADE, VIZINHANÇA E REGISTRO DE IMÓVEIS

A Constituição Federal de 1988 coloca à disposição um conjunto de objetivos, direitos fundamentais e princípios que enraíza eficazmente o todo do ordenamento jurídico, desde a feitura da lei, quanto de sua execução à aplicação.

Nesse sentido, dispõe o art. 5º acerca do direito de propriedade:

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;

XXII - é garantido o direito de propriedade;

A propriedade fundamenta-se no direito em que pessoas físicas ou jurídicas têm dentro dos limites normativos, a exemplo do artigo o art. 1.228 do Código Civil Brasileiro, facultando de usar, gozar e dispor de uma coisa corpórea ou incorpórea, ainda garantido o direito de reivindicá-la, quando de modo injusto. Além disso, tem função social, e de liberdade, quando o proprietário pode no caso, construir o que quiser, desde que respeitando a lei.

Sobre o tema à baila, o doutrinador Sílvio de Salvo Venosa (apud PEIXOTO; 2017, p. 100) esclarece que:

O direito de propriedade é absoluto dentro do âmbito resguardando pelo ordenamento. É o direito mais amplo, mais extenso. Esse o sentido também de sua oposição perante todos (erga omnes). No art. 526 do Código de 1916, o legislador já estipulara limite a seu exercício. A propriedade é exercida nos limites de sua utilidade e interesse: A propriedade do solo abrange a do que lhe está superior e inferior em toda a altura e em toda a profundidade, úteis ao seu exercício, não podendo, todavia, o proprietário opor-se a trabalhos que sejam empreendidos a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse algum em impedi-los.

A propriedade detém caráter pleno e exclusivo. Pleno por causa dos elementos constitutivos que a pessoa do proprietário dispõe, ademais observa Ulisses Vieira Moreira Peixoto (2017; p. 103) que deverão ser respeitadas as restrições legais, conseqüentemente, será evitada sua utilização de maneira abusiva e atendendo à

sua função socioeconômica. É exclusivo por causa do direito, quem o possui é o titular. Segundo Ulisses Vieira Moreira Peixoto (2017; p. 103) o domínio é exclusivo, pois está presente o direito de afastar aquilo que é seu, ação de qualquer outra pessoa, conseqüentemente, quem possui tal direito será o titular.

O Superior Tribunal de Justiça entende que,

Em relação ao direito de propriedade, tanto o Código Civil Brasileiro de 1916 como o novo Código de 2002 adotaram o sistema da presunção relativa *juris tantum* relativamente ao domínio, admitindo prova em contrário. Não tem validade qualquer título de propriedade outorgado a particular de bem imóvel situado em área considerada como terreno de marinha ou acrescido. Desnecessidade de ajuizamento de ação própria, pela União, para anulação dos registros de propriedade dos ocupantes de terrenos de marinha, em razão de o procedimento administrativo de demarcação gozar dos atributos comuns a todos os atos administrativos: presunção de legitimidade, imperatividade, exigibilidade e exequibilidade. A presunção de legitimidade do ato administrativo incumbe ao ocupante o ônus da prova de que o imóvel não se situa em área de terreno de marinha. Legitimidade da cobrança de taxa de ocupação pela União mesmo em relação aos ocupantes sem título por ela outorgado. Ausência de *fumus boni juris*¹.

Com fulcro no artigo 1.245, do Código Civil Brasileiro, transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. Consiste o registro imobiliário no poder legal em que um Delegatário ou Oficial efetua todas as operações relativas a bens imóveis e os direitos a eles ajustados, sendo promovidos atos de escrituração que assegurarão a aquisição e o direito de propriedade. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Ao explicar este artigo, o jurista Francisco Eduardo Loureiro (apud PEIXOTO; 2017, p. 105) leciona que:

A propriedade sobre coisas móveis adquiridas a título derivado não se transmite apenas com o contrato, mas, ao contrário, exige o registro do título no registro imobiliário. Até o registro, o adquirente é mero credor do alienante. O registro é que converte o título, simples gerador de crédito, em direito real. Daí se extraem as duas marcas fundamentais do registro no nosso sistema jurídico: é constitutivo da propriedade e de outros direitos reais sobre coisas imóveis

¹STJ – Processo REsp 624746 / RS. Recurso Especial. 2003/ 0213727-4. Relator(a) Ministra Eliana Camon (1114). Órgão Julgador. T2 – Segunda Turma. Data do Julgamento 15/09/2005.

adquiridas a título *inter vivos* e derivados e causal, pois se encontra ligado ao título que lhe deu origem.

Portanto, o Registro de Imóveis, instituição jurídico-formal, tem por finalidade dar segurança jurídica aos direitos e aos fatos inscritos, exercidos em caráter privado através de delegado (pessoa física que desempenham uma função pública sujeito de regime especial), atuando em todas as operações imobiliárias e os direitos a elas ajustados. Desse modo promove a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia na aquisição do pleno direito de propriedade e da instituição de ônus e gravames, com fundamentos na lei e nos demais Direitos que recaem sobre a propriedade.

Além disso, assegura o art. 1.246 do Código Civil Brasileiro, que a prenotação do título apresentado ao registro é eficaz.

Apontando o artigo da Constituição ao Registro de Imóveis, vislumbra-se que a materialização e qualificação dos atos no Registro pautam-se nos princípios, objetivos e direitos e garantias fundamentais.

Sobre o exposto acima, corrobora o ilustre doutrinador Orlando Gomes (apud PEIXOTO, 2017, p. 104):

A importância econômica e social atribuída aos bens imóveis, por um lado, e a possibilidade de sua individualização, pelo outro, determinaram, dentre outras razões, a organização de um regime para a transferência da propriedade dos imóveis, que tornando-a pública, proporciona maior segurança à circulação da riqueza imobiliária. O diploma privado de 2002, nos artigos 1.245 a 1.247, regula a aquisição da propriedade pelo registro do título translativo no Registro de Imóveis. O objetivo foi alcançado com a instituição de um registro público no qual devem ser assentadas, obrigatoriamente, para que valham, todas as transmissões da propriedade dos bens imóveis, permitindo a quem quer que seja saber a quem pertencem. Nele, faz-se o registro do título translativo da propriedade de qualquer imóvel a fim de que a transferência se opere. Não se destina exclusivamente à aquisição da propriedade, mas também dos outros direitos reais, com exceção dos penhores especiais. Sem transcrição, não se adquire *inter vivos* a propriedade de bem imóvel. É seu principal modo de aquisição. Não basta o título translativo. Preciso é que seja registrado. Do contrário, não opera a transferência, a que, simplesmente, serve de causa. Assim é nos sistemas jurídicos, como o nosso, que não reconhecem força translativa aos contratos. Neles, o negócio jurídico, que tenha função econômica de transferir o domínio, produz, tão-somente, a obrigação de o transferir. Quem quer adquirir a título oneroso um bem de raiz serve-se do contrato de compra e venda, instrumentado numa escritura pública, que é apenas o *titulus adquirendi*, da propriedade da coisa comprada. Para que a transferência se verifique, isto é, para

que o comprador se torne o dono da coisa comprada, é preciso que o título de aquisição seja registrado no Ofício de Imóveis. Assim, o negócio jurídico da venda e compra de um bem imóvel é dos que não produzem o efeito desejado com a só e simples declaração de vontades das partes, certo que ninguém compra senão para adquirir a propriedade de uma coisa. É assim necessária a participação do Estado por intermédio do serventuário que faz o registro sem qual o domínio não se transfere.

Além disso, se o teor do registro não exprimir a verdade, o artigo 1.247, caput do Código Civil Brasileiro, trata da possibilidade de retificação, podendo o interessado reclamar que se retifique ou anule, e caso cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa fé ou título do terceiro adquirente.

No que tange ao Direito de vizinhança, este é abordado nos artigos 1.277 a 1.313 do Código Civil Brasileiro, que estabelece regras que limitam o direito de propriedade com o intuito de evitar conflitos entre vizinhos, respeitando o convívio social, onde elenca uma teia de relações jurídicas de fazer cessar as interferências prejudiciais como: pagamento ao vizinho de indenização cabal; tolerar as interferências por decisão judicial; exigência de demolição, quando ameaça ruína; de arvores, raízes e frutos limítrofes, acesso de passagem de via públicas, água, cabos e tubulação; grau de tolerabilidade e: incômodos inevitáveis e havidos como toleráveis. O fato é que a vizinhança entre imóveis gera harmonia, boa convivência e concordância, ou lide, aversão e conflito.

O doutrinador Washington de Barros Monteiro (apud PEIXOTO; 2017, p.554) esclarece que:

Os direitos de vizinhança constituem limitações impostas pela boa convivência social, que se inspira na lealdade e na boa fé. A propriedade deve ser usada de tal maneira que torne possível a coexistência social. Se assim não se procedesse, se os proprietários pudessem invocar uns contra os outros, seu o direito absoluto e ilimitado, não poderiam praticar qualquer direito, pois as propriedades se aniquilariam no entrelaço de suas várias faculdades.

Devem, outrossim, ser considerados alguns elementos do direito de vizinhança: 1) os direitos de vizinhança independem do registro, quando os títulos, judiciais ou extrajudiciais, públicos ou particulares, apresentados, contenham a plena e perfeita identificação do imóvel, constante na respectiva matrícula, conforme o princípio da especialidade; 2) há diversos direitos e deveres recíprocos entre os vários vizinhos;

3) os direitos de vizinhança constituem obrigação *propter rem* e; (4) o uso anormal da propriedade vizinha leva o proprietário ou possuidor cessar as interferências prejudiciais, ainda que não haja intenção do agente em causar dano ao terceiro. Ter-se-á uso anormal de direito que cause dano a alguém (art. 1.277 do CC/2002).

Prossegue o entendimento doutrinário no tocante aos direitos de vizinhança, pois direitos de vizinhança são limitações impostas por normas jurídicas a propriedade individuais, com o escopo de conciliar interesses de proprietários vizinhos, reduzindo os poderes inerentes ao domínio e de modo a regular a convivência social.

Segundo o enunciado n. 319 do Conselho da Justiça Federal, aprovado na IV Jornada de Direito Civil, a conduta e a solução das causas envolvendo conflitos de vizinhança devem guardar estreita sintonia com os princípios constitucionais da intimidade, da inviolabilidade da vida privada e da proteção ao meio ambiente.

Destarte, ensina o doutrinador Carlos Roberto Gonçalves (apud PEIXOTO, 2017, ps. 552-553) que:

As regras que constituem o direito de vizinhança destinam-se a evitar conflitos de interesses entre proprietários de prédios contíguos. Têm sempre em mira a necessidade de conciliar o exercício do direito de propriedade com as relações de vizinhança, uma vez que sempre é possível o advento de conflitos entre os conflitantes. (...)
Os direitos de vizinhança são obrigações *propter rem*, porque vinculam os confinantes, acompanhando a coisa.

Após discorrer sobre a natureza jurídica do direito de propriedade e do direito de vizinhança, abordados até o momento, cabe reequacioná-los no sentido que pela obrigação, por causa da coisa (propriedade imobiliária urbano e rural) em quem seja proprietário (aquisição do direito), pessoa física ou jurídica é também confrontante de outrem, tal relacionamento não recusa-se, transfere-se automaticamente e ao ser exercido o direito da propriedade imobiliária gera efeitos e relacionamentos nos imóveis adjacentes.

Portanto, a Lei legisla em sua amplitude acerca dos ditos direitos, regradando os mecanismos de proteção, destinação e uso; e quando as causas de conflito julgar, consoante os princípios e normas legais, declara a Ministra do Superior Tribunal de Justiça e ex-corregedora nacional do Conselho Nacional de Justiça Fátima Nancy Andrichi (18/02/2013), “nosso ordenamento coíbe o abuso de direito, ou seja, o desvio no exercício do direito, de modo a causar dano a outrem”.

Nesse cenário Legislativo, o Registro de Imóveis, nos termos da Lei n. 6.015/73, por meio de um sistema de publicidade, prova o direito, conferindo ao seu titular a presunção legal e assegurando a estabilidade das situações jurídicas, notadamente na garantia dos direitos: reais, de terceiros e da propriedade, constituídos e firmados por meio de ato registral e fatos jurídicos *inter vivos* ou *mortis causa*, sem prejuízo assecuratório de outros direitos matriz não real.

4 PROCEDIMENTOS QUE NECESSITAM DA ASSINATURA DOS CONFRONTANTES

Antes de elencar os procedimentos que necessitam de anuência dos confrontantes, importante se faz conceituar a palavra confrontante.

Segundo o Dicionário Online de Português – “diz-se do dono de um imóvel que limita outro ou está confinado por outro imóvel” ou “diz-se do imóvel que faz fronteira com outro ou tem, pelo menos, um de seus lados limitados por outro”.

Já no ordenamento jurídico brasileiro, o conceito de confrontante encontra-se no §10º do artigo 213, da Lei n. 6.015/73:

Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

A respeito, pontua o Professor e Oficial Registrado na Comarca de Sapucaia do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, João Pedro Lamana Paiva (2015, p.04) e ex-presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB);

Por ocupantes entende-se aqueles que ocupam o imóvel como se proprietários fossem, mas não aqueles que contrataram com o proprietário do imóvel confrontante, a exemplo do locatário, arrendatário etc. Logo, havendo promessa de compra e venda, hipoteca, alienação fiduciária, usufruto etc., a anuência será do credor e do devedor

Sendo assim, este capítulo versará sobre os procedimentos extrajudiciais, separando-os de acordo com a Lei de Registros Públicos e hoje mecanismo para a desburocratização e agilidade a regulação das matrículas e dos títulos que ingressam, ou já constam, no Cartório de Registro de Imóveis; e finalmente abordará especificamente a possibilidade da anuência do confrontante.

4.1 RETIFICATÓRIO

A Lei n. 10.931, de 02 de agosto de 2004, no artigo 59 alterou os artigos 212, 213 e 214 da Lei dos Registros Públicos, Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, quanto à necessidade e ao procedimento de retificar a descrição do imóvel na matrícula, ou seja, sua descrição tabular, proporcionando agilidade nos atos na esfera extrajudicial.

A competência deste procedimento administrativo será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis, pois atuará na retificação do registro ou averbação, sem intervenção do Ministério Público e nem homologação judicial ou administrativa, culminado na busca da verdade real, materializando a realidade juridicamente, manifestada pela vontade dos titulares de direito.

A respeito do vocábulo “retificação” significa endireitamento, correção, alinhamento, emenda, sua origem latina lhe dá o sentido de “direito”, “justo”, preconizada pela a Oficial Registradora Dra. Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, da Comarca de Atibaia-SP (Boletim Eletrônico IRIB n. 332, 2008).

Além disso “ensina-nos o eminente Desembargador Ricardo Dip que “retificar é suprir uma privação, é dar uma perfeição ao que ou a quem ela falta.” (apud COUTO: 2008, Boletim Eletrônico IRIB n. 332)

Assegura o Professor e Oficial Registrado na Comarca de Sapucaia do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, João Pedro Lamana Paiva (2015, p.19) e ex-presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), que:

A retificação extrajudicial, que inspirou o novo instituto extrajudicial da usucapião, foi introduzida pela Lei nº 10.931/2004 e, em dez anos de sua vigência, depois de dezenas de milhares de procedimentos já realizados no país pelos Registros de Imóveis, não chegou ao conhecimento das entidades de classe que congregam os registradores imobiliários uma só notícia de processo judicial de cancelamento de retificação feita extrajudicialmente, o que dá conta da segurança jurídica proporcionada por esses procedimentos.

Desta forma, a retificação de registro é um procedimento que visa a corrigir falhas no tocante à especialização dos elementos do registro e averbação (descrição do imóvel, qualificação das partes e especialidade do direito), aprimorando o assento registral em sua clareza e precisão.

O artigo 213, inciso II, da Lei de Registros Públicos, Lei n. 6.015/73, vem tratar da retificação de área e essa normatização visa assegurar a perfeita descrição dos

dados na matrícula, uma vez que não pode haver danos a terceiros, exigindo para isso que os confrontantes devem assinar na planta e memorial descritivo com firmas reconhecidas.

In verbis:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou averbação:

[...]

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.

E no âmbito do Poder Judiciário do Estado da Bahia, o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia, Provimento Conjunto n. CGJ/CCI - 009/2013, Salvador, 12 de agosto de 2013, disciplina os atos e procedimentos cartorários, particularmente disciplina na Seção V, Da Retificação de Registro, fundamenta nos artigos 892-908, tratando da estrutura deste procedimento na transcrição, matrícula, registro ou a averbação, mas suas especificidades, dos erros evidentes, na documentação, nas provas, nos prazos, os confrontantes, as impugnação, enfim disciplina sobre a retificação e observações quanto a pratica desse procedimento perante o Cartórios de Registro de Imóveis da Bahia, que devem ser cumpridos e exigidos.

Da leitura dos dispositivos, a retificação aplica-se ao registro propriamente dito, à averbação e à matrícula, não obstante o artigo 213, inciso II, da Lei de Registros Públicos, Lei n. 6.015/73 acima mencionarem apenas o registro.

Outros aspectos importantes deste inciso II, do art. 213 da Lei de Registro Públicos, é esclarecido pelo Oficial Registrado na Comarca de Sapucaia do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, João Pedro Lamana Paiva (2015, ps. 3-4):

. Hipótese de Retificação Consensual Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes. § 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação. Aplicação A retificação será para a inserção ou para a alteração de alguma ou

algumas medidas perimetrais (art. 213, II), bem como para apuração de remanescentes de áreas parcialmente alienadas (§ 7º do art. 213). No caso de inserção não serão necessários levantamentos dos imóveis lindeiros. Assim, o memorial e a planta podem apresentar apenas a descrição do imóvel retificando. No caso de alteração das medidas perimetrais, no memorial e na planta devem constar a descrição dos imóveis confrontantes, para verificação se há ou não sobreposição de áreas. Recomenda-se, neste caso, que os documentos sejam instruídos com fotografias, de preferência aéreas

Soma-se a isso de que para não ocorrer o risco a terceiros confrontantes, exige a anuência destes, expressa ou tácita.

Desse modo, é mister, para o acolhimento e prosseguimento do pedido, perante o Oficial Registrador aferir, com base nas transcrições e matrículas que compõem o seu acervo de dados, cabendo analisar os elementos que possui, quais as confrontações da área cujo registro se pretende a retificação, e decidir com cautela a retificação, verificando que sua atuação poderá ou não gerar dano ou prejuízo a qualquer parte, sua atuação será de sorte a permitir o controle sobre o cumprimento dos imperativos legais respectivos.

Destarte, consoante evidenciado, “essa função qualificadora é vista, freqüentemente, com uma certa antipatia pelas partes, que muitas vezes, não entendendo os seus efeitos, acham que são puras exigências sem sentido e burocráticas feitas pelo registrar”, como define a Oficial Registradora Dra. Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, da Comarca de Atibaia-SP (Boletim Eletrônico IRIB n. 332, 2008).

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina que o proprietário do imóvel, têm capacidade de requerer à retificação de área, como demonstra o julgado abaixo, de relatoria do Des. Mazoni Ferreira:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO – AUMENTO DAS DIMENSÕES DO TERRENO, SEM, CONTUDO, EXTRAPOLAR AS DIVISAS – NÃO-OCORRÊNCIA DE PREJUÍZOS A TERCEIROS – IMPUGNAÇÃO INSUBSISTENTE A DEMONSTRAR PREJUÍZOS DOS LINDEIROS – VENDA AD CORPUS – ADEQUAÇÃO DO REGISTRO À SITUAÇÃO DE FATO PREEXISTENTE – PROCEDIMENTO ADEQUADO – EXEGESE DOS ARTS. 860 DO CC E 212 E 213 DA LEI N. 6.015/73 – RECURSO PROVIDO. Comprovada divergência para mais entre a área real do imóvel e aquela lançada no assento do registro público, aliado ao fato de inexistir impugnação suficientemente fundamentada pelos confrontantes, tem o proprietário direito à sua retificação, na forma do art. 860 do Código Civil e dos artigos 212 e 213 da Lei de

Registros Públicos.” (TJSC - Apelação Cível n. 2004.003925-5, de Indaial. Relator: Des. Mazoni Ferreira. Data da decisão: 23.11.2006. Publicação: DJSC Eletrônico n. 114, edição de 14.12.2006, p. 34)

Sendo assim, conclui-se que o procedimento de retificação é imprescindível sua obrigatoriedade e empregabilidade, desde que preenchidos os requisitos respectivos, já autorizados nas disposições legais, possibilitando à solução de vários problemas envolvendo a propriedade imobiliária, constatados a existência no registro.

4.2 GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS

O instituto do georreferenciamento foi trazido pela Lei n. 10.267/2001, que acrescentou o parágrafo 3º ao artigo 225 da Lei de Registro Públicos, Lei n. 6.015/73. A partir desse dispositivo, passou a ser obrigatória a localização, os limites e confrontações obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites, geo-referenciadas ao sistema Geodésico Brasileiro.

Nos parágrafos 3º e 4º do artigo 176, da mesma lei:

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001).

O georreferenciamento é um sistema único de localização dos imóveis, de forma mais precisa de se descrever o imóvel, forma que coube o legislador padronizar para

o controle de terras particulares e públicas em sua perfeita especialização. Atribuindo aos vértices definidores do seu perímetro coordenados referenciados ao Sistema Geodesico Brasileiro (SGB), impondo um referencial único com a forma precisa para alcançar o imóvel.

O Sistema de Georreferenciamento de Imóveis Rurais trouxe maior rigor na definição dos limites dos imóveis, padronização e segurança jurídica, esclarece o Francisco José Rezende dos Santos (2004; p.48) que:

A finalidade principal da lei 10.267/2001 é recuperar as terras públicas que sofreram grilagem e evitar que o processo se repita. Ela promoverá em todo o território brasileiro levantamentos topográficos com padrões de precisão e acurácia – exatidão de uma operação –, mediante padrões uniformes e claros, que proporcionem a homogeneidade na sistematização das operações cartográficas – geodésicas, topográficas e cadastrais. Caberá ao Incra, titular do cadastro, depois de efetuados os levantamentos topográficos, certificar que a poligonal, objeto do memorial descritivo, não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado.

Portanto, não existirá mais a possibilidade de imóveis sobrepostos ou de áreas de sobreposição entre dois imóveis. O grande problema para a aplicabilidade da lei era em relação à necessidade de retificação judicial de todas as áreas das matrículas das propriedades rurais do Brasil, uma vez que, quando dos levantamentos topográficos efetuados, as áreas existentes nos levantamentos não coincidiriam, com certeza, com as áreas constantes das matrículas

Disso extrai-se que a efetivação da Lei n. 10.267/2001, uma nova forma de se identificar o imóvel rural, cuja medição é efetuada com aparelhagem de altíssima precisão, por profissionais credenciados pelo INCRA, o que impossibilita as chamadas áreas de sombra, situação em que existe possibilidade de os imóveis se sobreporem, ou ainda a duplicidade de registros e matrículas de um mesmo imóvel.

A respeito, pontua o Oficial Registrador na Comarca de Sapucaia do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, João Pedro Lamana Paiva (Boletim Eletrônico IRIB n. 332, 2008).

Georreferenciamento é o levantamento físico da área por GPS ou outro meio, com o fim de verificar se há ou não sobreposição de área referente ao imóvel que está sendo georreferenciado; Considerações. A lei 10.267/01 pretende a incorporação de bases gráficas georreferenciadas de imóveis rurais no Registro de Imóveis, visando acabar com a grilagem de terras. O georreferenciamento provocará uma verdadeira *interconexão* entre o Registro Imobiliário e o Cadastro Rural, instituições que não

podem ser confundidas. Esse processo levará décadas para ser implementado, a exemplo do sistema de matrícula, uma vez que não foi prevista a obrigatoriedade da atualização das características dos imóveis, a qual somente ocorrerá no momento e nos casos determinados em lei (desmembramento, loteamento, alienação etc.). O georreferenciamento não criará ou extinguirá direitos reais ao ser apresentado para registro. Por exemplo, se alguém tem a propriedade de um imóvel com cem hectares, a posse (sem título) sobre mais trinta, e uma concessão de uso de terras públicas de outros vinte, não poderá pretender que no Registro de Imóveis conste os cento e cinquenta hectares. A finalidade primordial do georreferenciamento é alcançar um perfeito cadastro do imóvel rural, através da medição *in loco*, por profissional devidamente qualificado, levando em consideração as coordenadas estabelecidas pelo Sistema Geodésico Brasileiro, definidas pelo Incra, auferindo sua *precisa localização e caracterização, tal como área superficial, medidas lineares e as respectivas confrontações*

Com efeito, os dados dos imóveis lançados nas matrículas, por ato de averbação, mediante procedimento, perante o cartório de registro de registro de imóveis, o que com certeza trará mais segurança às transações, pois, a partir da nova lei, serão perfeitamente identificados, tanto no que se refere ao seu tamanho real quanto à sua exata localização do solo.

Consoante dito acima, sobre o georreferenciamento a Corte Suprema se manifesta da seguinte forma:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL. INDIVIDUALIZAÇÃO. MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIADO. NECESSIDADE. LEIS 6.015/1973 E 10.267/2001. 1 - O princípio da especialidade impõe que o imóvel, para efeito de registro público, seja plenamente identificado, a partir de indicações exatas de suas medidas, características e confrontações. 2- Cabe às partes, tratando-se de ação que versa sobre imóvel rural, informar com precisão os dados individualizadores do bem, mediante apresentação de memorial descritivo que contenha as coordenadas dos vértices definidores de seus limites, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro. Inteligência do art. 225, § 3º, da Lei n. 6.015/1973. 3- Recurso especial provido. (REsp 1123850rs 2009/0126557-5, publicado em 25/05/2013)

Tendo em vista ainda, os ditames do georreferenciamento ressaltam que a perfeita realidade do imóvel, descrita na matrícula, sem sobreposição de áreas, envolve apresentação de declaração dos confrontantes, com firmas reconhecidas,

respeitando os limites divisórios. Nos termos do artigo 9º do Decreto n. 4.449, de 30 de outubro de 2002, § 6º a documentação prevista no § 5º deverá ser acompanhada de declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, com suas respectivas firmas reconhecidas e § 7º Quando a declaração for manifestada mediante escritura pública, constituir-se-á produção antecipada de prova.

A descrição de todo imóvel rural deverá estar georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, em caso de caso de alterações no Registro Imobiliário, a exemplo de compra e venda, desmembramento, remembramento, sucessão, partilha ou mudança de titularidade, observando quanto os prazos legais, do artigo 10º do Decreto n. 4.449/2002, de 30 de outubro de 2002, com as alterações efetivadas pelo Decreto n. 5.570, de 31 de outubro de 2005, a contagem inicial foi no dia 20/11/2003 (§3º do artigo 10º) , consoante a dimensão do imóvel rural, e desde o dia 20 de novembro de 2016, os imóveis rurais com mais de 100 hectares devem obrigatoriamente ser georreferenciados e certificados.

4.3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O instituto do usucapião extrajudicial é uma inovação do Novo Código de Processo Civil, Lei n. 13.105/2015.

Antigamente só era possível a aquisição da propriedade por meio do usucapião através de um processo judicial e uma sentença prolatada por um Juiz de Direito, levada ao registro, perante os Cartórios de Registros de Imóveis competentes.

Com o advento do Novo Código de Processo Civil, é possível o pedido de usucapião na via extrajudicial, da seguinte forma: apresentação da ata notarial, lavrada por um tabelião, em as partes serão representadas por seus respectivos advogados, com descrição e caracterização do imóvel, assim como a qualificação completa dos confrontantes, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, acompanhado de justo título ou quaisquer documentos que demonstrem a origem da posse, certidões negativas dos distribuidores da comarca do imóvel e do endereço do requerente.

A figura do confrontante aparece neste instituto para anuir e concordar com os limites e descrição do imóvel usucapiendo, apontados na ata notarial, planta e memorial descritivo, a fim de garantir que os limites de sua propriedade estão sendo respeitados e não façam parte da propriedade objeto do usucapião.

Nas situações em que a planta não contiver a assinatura dos confrontantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como concordância, alterado pela Lei n. 13.465/2017.

Vale destacar que as Corregedorias do Poder Judiciário do Estado da Bahia, regulamentaram o processamento do pedido de reconhecimento da usucapião administrativa no âmbito dos Ofícios de Registro de Imóveis do Estado da Bahia, bem ainda orientar os Tabeliães de Notas quanto às formalidades pertinentes à ata notarial que visa instruir o pedido de reconhecimento de usucapião administrativa, nos termos do Provimento Conjunto n. CGJ/CCI – 04/2016 , publicado no Diário Oficial do Estado da Bahia, n. 1649 de 18 de abril de 2016, antes da Lei 13.465/2017. Assim, pode se destacar o seguinte:

Art. 2º – Acrescentar no Título VII do Código de Normas e Procedimentos Notariais e de Registros do Tribunal de Justiça o Capítulo XVI “Da Usucapião Extrajudicial”, nos seguintes termos:
DA USUCAPIÃO EXTRA JUDICIAL

Art. 1.418 – Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo.

§1º. O interessado, representado por advogado, instruirá o pedido com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT), e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, com reconhecimento de todas as firmas por semelhança ou autenticidade;

III - certidões negativas dos distribuidores, da justiça estadual e federal, da comarca ou seção judiciária da situação do imóvel e do domicílio do requerente; e,

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos, das taxas, de despesas de consumo de água, energia elétrica, gás ou telefone, que incidirem sobre o imóvel.

§2º. A ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial da usucapião será lavrada por tabelião de notas, de livre escolha da parte, nos termos do art. 8º da Lei n. 8.935/1994.

No tocante a planta e memorial descritivo, citados no inciso I, § 1º do art. 1.418, do o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia, Provimento Conjunto n. CGJ/CCI - 009/2013, Salvador, 12 de agosto de 2013 e também do art. 216-A, inciso II, da Lei de Registros Públicos. Lei n. 6015/73, são requisitos formais para instruir o pedido da usucapião extrajudicial, que deverão indicar o imóvel usucapiendo e seus confrontantes mediante seus números de matrícula ou transcrição, contendo as assinaturas do profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), sob sua responsabilidade, do requerente da usucapião, e o *possuidor ad usucapionem*, se diferirem, como também de todos seus confrontantes, titulares de direitos, reais ou não, por isso registrados ou averbados nas matrículas ou transcrição, com firmas devidamente reconhecidas por autenticidade ou semelhança, produzindo a anuência expressamente, o nesse sentido não haverá oposição de eventuais interessados.

4.4 AUSÊNCIA DA ASSINATURA DO CONFRONTANTE NOS PROCEDIMENTOS

É certo que pode ocorrer no exercício dos procedimentos retificatório, georreferenciamento de imóvel rural e usucapião extrajudicial, a ausência das assinaturas de algum confrontante, na planta e no memorial descritivo, que são trabalhos técnicos que acompanham tais procedimentos na forma da lei, portanto, indispensáveis.

As questões problemáticas dos requerentes perante o Cartório de Registro de Imóveis, em que tal providência de assinar, ou seja, anuir, são difíceis, e até mesmo inviável, em virtude de acontecer a exemplo: confrontantes que residem em outras localidades distantes, quantidade imensa de confrontantes; dificuldades de encaminhadas às peças técnicas aos órgãos públicos; e dentre diversas situações.

Dessa forma, aplica-se o artigo 213 da Lei de Registros Públicos e parágrafos 2º a 6º, que determina o seguinte:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Da mesma forma, o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia, Provimento Conjunto n. CGJ/CCI - 009/2013, Salvador, 12 de agosto de 2013, no artigo 899 e seus parágrafos destaca que:

Art. 899. Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do interessado, para se manifestar em 15 (quinze) dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento ou 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, ou, ainda, por edital, na hipótese

do confrontante não ser encontrado, ou estando em lugar incerto e desconhecido.

§ 1º. Entendem-se como confrontantes tanto os proprietários quanto os ocupantes dos imóveis contíguos.

§ 2º. Na manifestação de anuência dos confrontantes, ou para efeito de notificação:

a) o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos;

b) o condomínio edilício, de que tratam os artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado pelo síndico ou pela Comissão de Representantes;

c) sendo os proprietários ou os ocupantes dos imóveis contíguos casados entre si e incidindo sobre o imóvel comumhão ou composesse, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges;

d) sendo o casamento pelo regime da separação de bens ou não estando o imóvel sujeito à comunhão decorrente do regime de bens, ou à composesse, bastará a notificação do cônjuge que tenha a propriedade ou a posse exclusiva;

e) a União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial. Poderão tais pessoas de direito público, ainda, indicar previamente, junto a cada Juízo Competente, os procuradores responsáveis pelo recebimento das notificações e o endereço para onde deverão ser encaminhadas.

§ 3º. As pessoas jurídicas de direito público serão notificadas, caso não tenham manifestado prévia anuência, sempre que o imóvel objeto do registro a ser retificado confrontar com outro público, ainda que dominical.

§ 4º. A manifestação de anuência ou a notificação do Município será desnecessária quando o imóvel urbano estiver voltado somente para rua ou avenida oficial e a retificação não importar em aumento de área ou de medida perimetral, ou em alteração da configuração física do imóvel, que possam fazê-lo avançar sobre o bem municipal de uso comum do povo.

§ 5º. A notificação deve ser precedida de investigação por parte do Registrador Imobiliário que deverá identificar e colher prova de quem possui os poderes de representação para o fim de receber notificação nos casos de pessoas jurídicas em geral, aplicando-se subsidiariamente os termos do art. 12 e incisos do Código de Processo Civil.

§ 6º. O envio da notificação ao confrontante não depende do cumprimento das demais exigências porventura apresentadas pelo Oficial.

§ 7º. A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente, que poderá demonstrar a sua concordância, através de carta ou declaração de anuência, com firma reconhecida. **§ 8º.** Não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo Oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, publicado por 2 (duas) vezes em jornal local de grande circulação com intervalo inferior a prazo 15 dias, para que se manifeste em quinze dias que serão

contados da primeira publicação. O edital conterà os nomes dos destinatários e, resumidamente, a finalidade da retificação.

§ 9º. Serão anexados ao procedimento de retificação os comprovantes de notificação pelo Correio ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos e cópias das publicações dos editais. Caso promovida pelo Oficial de Registro de Imóveis, deverá ser por este anexada ao procedimento a prova da entrega da notificação ao destinatário, com a nota de ciência por este emitida.

§ 10º. Será presumida a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 11. A anuência dos confrontantes proprietários deve ser dada diretamente na planta, com a reserva de espaço adequado para tanto, contendo a exata qualificação do subscritor e a indicação de seu imóvel, com a localização e o número da matrícula ou da transcrição.

§ 12. Na hipótese do Oficial de Registro estiver em dúvida se o ocupante anuente é realmente confrontante, poderá fazer constatação no local.

§ 13. Todas as anuências devem ter suas firmas reconhecidas.

§ 14. Sendo necessário para a retificação, o Oficial de Registro de Imóveis realizará diligências e vistorias externas e utilizará documentos e livros mantidos no acervo da serventia, independente da cobrança de emolumentos, lançando no procedimento da retificação certidão relativa aos assentamentos consultados. Também poderá o oficial, por meio de ato fundamentado, intimar o requerente e o profissional habilitado para que esclareçam dúvidas e complementem ou corrijam a planta e o memorial descritivo do imóvel, quando os apresentados contiverem erro ou lacuna.

§ 15. As diligências e as vistorias externas, assim como a conferência do memorial e planta, poderão ser realizadas pessoalmente pelo Oficial de Registro de Imóveis, ou sob sua responsabilidade, por preposto ou por técnico que contratar, devendo o resultado ser certificado no procedimento de retificação, com assinatura e identificação de quem efetuou a diligência ou a vistoria. Consistindo a prova complementar na simples confrontação do requerimento apresentado com elementos contidos em documentos e livros mantidos no acervo da própria serventia, competirá ao oficial registrador promovê-la "ex officio", sem incidência de emolumentos, lançando no procedimento respectivo certidão relativa aos documentos e livros consultados.

§ 16. Findo o prazo sem impugnação e ausente impedimento para sua realização, o oficial averbará a retificação em, no máximo, trinta dias. Averbada a retificação, será a prática do ato lançada, resumidamente, na coluna do Livro nº 1 - Protocolo, destinada a anotação dos atos formalizados, e certificada no procedimento administrativo da retificação.

§ 17. Averbada a retificação pelo oficial, será o procedimento respectivo, formado pelo requerimento inicial, planta, memorial descritivo, comprovante de notificação, manifestações dos interessados, certidões e demais atos que lhe forem lançados, arquivado em fichário, classificador ou caixa numerada, com índice alfabético organizado pelo nome do requerente seguido do número do requerimento no Livro Protocolo. Este classificador poderá ser substituído, a critério do oficial registrador, respeitadas as condições de segurança, mediante utilização de sistema que preserve as

informações e permita futura atualização, modernização ou substituição, por arquivo em microfilme ou mídia digital.

As regras determinadas no artigo 213, nos parágrafos 2º a 6º, da Lei de Registro Públicos, Lei n. 6.015/73, tratadas quando da ausência de anuência do confrontantes, aplica-se também no procedimento de georreferenciamento.

Do procedimento da usucapião extrajudicial, encontra-se no artigo 216-A, parágrafos 2º a 6º da Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/73, quanto a ausência da assinatura dos confinantes, dispõe o seguinte:

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

Seguindo este prisma, é sabido que a ausência da anuência do confrontante não versará especificamente sobre o indeferimento dos procedimentos: retificatório, georreferenciamento e usucapião extrajudicial, porém esta será um dos fundamentos para promover a notificação, a pedido do requerente ao 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, ou, ainda, por edital, de modo que a abordagem da notificação e sua validade, será imperativa para a efetivação do ato de averbação na matrícula do imóvel.

Finalmente, a notificação do confrontante na situação de sua ausência, consigne-se para o fato do intuito da lei de comunicar o procedimento a alguém, dando ciência, acerca do imóvel existente nas suas divisas.

5 CARACTERIZAÇÃO DOS CONFRONTANTES DO IMÓVEL NA MATRÍCULA

A origem da matrícula é do sistema imobiliário alemão e foi introduzida no sistema brasileiro registral, por força da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6016, de 31-12-1973) o livro n. 2 – Registro Geral – é destinado á matrícula dos imóveis urbanos e rurais, contendo atos de registros e averbações relacionados nesta Lei. A matrícula é a fotografia do imóvel, reproduzido em modo escrito caracterizando-a perfeitamente. Sobre a matrícula nas ilustres palavras de Walter Ceneviva (2008; p.462), em seu livro Lei dos Registros Públicos Comentada: “a matrícula é o núcleo do registro imobiliário. Seu controle rigoroso e a exatidão das informações que nela contiverem acabarão dando ao assentamento da propriedade imobiliária brasileira uma feição cadastral [...]”

Na redação do artigo 176, § 1º, inciso I e II, itens 1, 2 e 3, alínea a) e b), da Lei n. 6.015, de 31-12-1973, Lei de Registros Públicos, são os requisitos da matrícula, em tela:

Art. 176. O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001)

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

Comenta a cerca deste artigo, o estudioso Professor Walter Ceneviva (2008, p. 397), que:

[...] Sendo a matrícula o cerne do sistema do registro predial brasileiro, este só será realizado à plenitude com o perfeito atendimento dos requisitos impostos quanto a ela.

No enunciado do inciso II, a identificação do imóvel e sua perfeita caracterização crescem de dignidade. Ao final do ciclo de rotatividade completa da propriedade imobiliária numa região dada, cuja duração era avaliada em trinta anos, completar-se-ia seu repositório cadastral, mas a previsão não se confirmou. As exigências que o oficial faça, para o atendimento desses objetivos, são encaradas, às vezes, com incompreensão pelas partes. Todavia, a perfeita caracterização é a única aceitável, dentro da lei, dando maior garantia ao interessado no registro.

A indicação dos característicos e confrontações, em núcleos densamente habitados, não é das que ofereçam maior dificuldade. É diversa a situação nas áreas rurais. Nestas, a descrição exige particular cuidado. É de evitar referência, comum na tradição brasileira, a árvore, touceiras isoladas, cercas, vegetais e acidentes facilmente removíveis. A tendência deve ser no sentido da clara delimitação, a contar de ponto inicial rigorosamente assinalado, de preferência evoluindo no sentido dos ponteiros do relógio, orientando-se segundo o meridiano do lugar, dados os rumos seguidos, levantados por instrumentos de precisão e mediante auxílio técnico competente.

[...]

Nas confrontações para imóveis urbanos e rurais, não devem ser aceitas expressões como “confrontando com quem de direito”, “com Fulano de tal ou sucessores”, ou outras dessa espécie. A menção dos vizinhos e confrontantes carece de perfeita e permanente atualização. Ajuda a estreimar uma propriedade de outra. A matrícula quer a individualização do imóvel, o que, para prédios urbanos, desconhecido o proprietário lindeiro, é satisfeito pela indicação de logradouro e número, se houver. Não havendo, por se tratar de terreno, a caracterização exigirá referência atualizada ao nome dos vizinhos.

Além disso, o enredo do artigo 225 da Lei de Registro Públicos aponta que os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes, ressaltando os seguintes parágrafos:

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as

coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

Sobre o dito artigo comenta Walter Ceneviva (2008, p. 510) que:

[...] Nos imóveis urbanos, o instrumento público pode omitir por força do disposto no art. 2º da Lei n. 7.433/85, sua descrição e caracterização, desde que constem, esses elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

Não satisfazem mais as velhas indicações do tipo “com quem de direito”, “com Fulano ou sucessores”. É necessária a expressão indicação do vizinho, sem que esta mudança ofenda a regra do § 2º do artigo, porque não altera a caracterização do imóvel.

Segundo o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia, Provimento Conjunto n. CGJ/CCI - 009/2013, Salvador, 12 de agosto de 2013 no artigo 929 trata da identificação precisa e detalhada do imóvel na matrícula, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

Art. 929. Para a identificação precisa e detalhada do imóvel na matrícula, esta deverá conter: I. Nos imóveis urbanos:

a) as características básicas definidoras do imóvel, se de natureza residencial, comercial ou industrial e a sua individualização como unidade imobiliária autônoma, seja casa, apartamento, sala, loja, box, galpão, terreno ou tipo de construção, se averbada a licença de habite-se;

b) o número de identificação do imóvel no logradouro, quando se tratar de prédio, ou o número da unidade imobiliária autônoma, com o nome do respectivo edifício, conjunto ou empreendimento;

c) o endereço completo do imóvel, com o nome do logradouro, bairro, e município;

d) a descrição dos cômodos, sua divisão interna, área construída, área exclusiva, área comum e fração ideal de terreno, neste caso em se tratando de condomínio edilício;

e) sendo terreno sem construção, a descrição na matrícula deverá indicar se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, ou número do lote e da quadra, se houver;

f) a situação jurídica do terreno, se alodial ou próprio, enfiteútico ou terreno de Marinha ou acrescido e respectivo regime de ocupação ou aforamento;

g) em se tratando de casa, lote ou imóvel individual, as suas confrontações, com os terrenos contíguos e áreas ou logradouros públicos, sua localização, metragem da frente, dos lados e fundos, ângulos do perímetro, se irregular, e área total do terreno e área construída;

h) o número do cadastro imobiliário na Prefeitura Municipal.

II. Nos imóveis rurais:

a) a caracterização e localização do imóvel rural e sua denominação como empresa rural, fazenda, sítio, granja ou chácara, se houver; o endereço do imóvel, com o nome do logradouro ou rodovia de acesso, código de endereçamento postal (CEP), localidade, distrito e município;

b) o código de cadastro de imóvel rural (CCIR) do INCRA; a definição como propriedade produtiva, se aplicável, contendo a descrição das plantações, culturas e destinação agrícola, pastoril ou agropecuária e da área explorada, conforme os dados do cadastro de imóvel rural (CCIR) do INCRA; as confrontações, áreas, limites e rumos do imóvel, obtidas através de sistema de coordenadas geodésicas ou georreferenciamento, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável;

c) a referência e identificação dos recursos e acidentes naturais existentes no imóvel rural, como recursos hídricos representados por rios, lagos, lagoas, açudes ou nascentes, assim como áreas de preservação ambiental;

d) a descrição das benfeitorias e construções e bens de raiz; tais como, casas, galpões, depósitos, reservatórios, poços, viveiros, currais e outras acessões, com referência, se existente, da área construída;

e) a área de reserva florestal ou reserva ambiental especificada nos cadastros dos órgãos federais e estaduais competentes.

§ 1º. A identificação dos confrontantes deverá ter como referência a caracterização do imóvel e sua denominação, não podendo ser empregados termos variáveis, equívocos ou imprecisos, suscetíveis de alteração; tais como, plantações, acessões ou outros indicadores não registráveis na matrícula do confrontante.

§ 2º. Na matrícula, preferencialmente, não existindo registro correlato do imóvel lindeiro, devem ser mencionados, como confrontantes, os próprios prédios e suas respectivas matrículas e não, o nome dos seus proprietários.

§ 3º. O nome ou identificação dos proprietários ou possuidores confrontantes poderá ser referido na matrícula dos imóveis rurais se assim estiver registrado na matrícula do imóvel lindeiro ou confinante.

§ 4º. Na especificação e descrição das confrontações dos imóveis urbanos ou rurais é vedado o uso de expressões genéricas, tais como “com quem de direito”, ou “com sucessores” de determinadas pessoas.

§ 5º. Nos loteamentos regulares, a indicação dos confrontantes deverá ter como referência os lotes contíguos da mesma quadra, com a indicação do número da matrícula respectiva no Livro 2 – Registro Geral.

Essa identificação do imóvel envolvendo todos os elementos de sua caracterização minuciosa que são: confrontantes, área e denominação, se rural, ou urbano, apontada em toda a legislação é importante para a segurança e transparência nas transações imobiliárias, pois a matrícula não comporta que o imóvel tenha situações

ambíguas e imprecisas, mas sim que possua os requisitos necessários para escriturá-lo no fólio registral de maneira que permitirá a continuidade das transmissões que ocorrerão, resguardando o Registro Imobiliário de possíveis equívocos.

6 IDENTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES

6.1 CONFRONTAÇÃO COM ACIDENTES NATURAIS: SERRAS OU MONTANHAS

Conforme, ensina o Doutor e Mestre Oficial de Registro de Imóveis de Conchas, Estado de São Paulo Eduardo Agostinho Arruda Augusto (2013, ps. 375-376), que:

[...] faz confrontação com “a própria serra”, se esta for um parque ou reserva municipal, estadual ou federal. Mas, mesmo nesse caso, há que se identificar o titular, na hipótese a Fazenda Pública municipal, estadual ou federal, que deverá anuir aos trabalhos técnicos ou ser notificada de sua existência.

Imóvel confronta-se com imóvel. A serra pode até configurar um grande imóvel, mas isso não desonera o interessado da verificação de quem seja seu titular, uma vez que deverá buscar sua anuência para viabilizar o procedimento retificatório.

6.2 CONFRONTAÇÃO COM RIO PÚBLICO E PRIVADO

Na Jurisprudência é a conceituação da vigência do Código de Águas (Decreto n. 24.643, de 10 de julho de 1934. Nele, os cursos d’água são divididos em públicos e particulares. Rios públicos são navegáveis; particulares, os não navegáveis e integram a propriedade imobiliária.

Consoante se extraem dos artigos 1º a 8º do Código de Águas que:

Art. 1º As águas públicas podem ser de uso comum ou dominicais.

Art. 2º São águas públicas de uso comum:

- a) os mares territoriais, nos mesmos incluídos os golfos, bahias, enseadas e portos;
- b) as correntes, canais, lagos e lagoas navegáveis ou flutuáveis;
- c) as correntes de que se façam estas águas;
- d) as fontes e reservatórios públicos;
- e) as nascentes quando forem de tal modo consideráveis que, por si só, constituam o "caput fluminis";
- f) os braços de quaisquer correntes públicas, desde que os mesmos influam na navegabilidade ou flutuabilidade.

§1º Uma corrente navegável ou flutuável se diz feita por outra quando se torna navegável logo depois de receber essa outra.

§2º As correntes de que se fazem os lagos e lagoas navegáveis ou fluviáveis serão determinadas pelo exame de peritos.

§3º Não se compreendem na letra b) deste artigo, os lagos ou lagoas situadas em um só prédio particular e por ele exclusivamente cercado, quando não sejam alimentados por alguma corrente de uso comum.

Art. 3º A perenidade das águas é condição essencial para que elas se possam considerar públicas, nos termos do artigo precedente.

Parágrafo único. Entretanto para os efeitos deste Código ainda serão consideradas perenes as águas que secarem em algum estio forte.

Art. 4º Uma corrente considerada pública, nos termos da letra b) do art. 2º, não perde este caráter porque em algum ou alguns de seus trechos deixe de ser navegável ou fluviável.

Art. 5º Ainda se consideram públicas, de uso comum todas as águas situadas nas zonas periodicamente assoladas pelas secas, nos termos e de acordo com a legislação especial sobre a matéria.

Art. 6º São públicas dominicais todas as águas situadas em terrenos que também o sejam, quando as mesmas não forem do domínio público de uso comum, ou não forem comuns.

CAPÍTULO II

ÁGUAS COMUNS

Art. 7º São comuns as correntes não navegáveis ou fluviáveis e de que essas não se façam.

CAPÍTULO III

ÁGUAS PARTICULARES

Art. 8º São particulares as nascentes e todas as águas situadas em terrenos que também o sejam, quando as mesmas não estiverem classificadas entre as águas comuns de todos, as águas públicas ou as águas comuns.

Esclarece o Doutor e Mestre Oficial de Registro de Imóveis de Conchas, Estado de São Paulo Eduardo Agostinho Arruda Augusto (2013, ps. 370-371), que:

Quanto aos cursos d'água, a situação tem causado muita confusão, devido a uma interpretação equivocada da Constituição Federal, que diz serem as águas públicas. Sim, a água é pública, assim como o ar que todos respiram. Isso significa que o particular não pode dispor dela como quiser, devendo estar atento às regras do meio ambiente e de saneamento. Entretanto, não parece lógico que o intuito do constituinte tenha sido estender o conceito de água aos leitos dos rios, retirando da propriedade privada todos os cursos d'água, que são essenciais para a atividade agrícola e pecuária do país.

Se essa interpretação vingasse, para excluir da propriedade privada todos os cursos d'água existentes, haveria enormes prejuízos a todos, não apenas para a regularização dos registros e cadastros, mas também pela possibilidade jurídica de qualquer um do povo querer "invadir" sítios e fazendas para, por exemplo, banhar-se nos lagos e riachos ali existentes, pois sendo propriedade pública, sua área estará fora da esfera de vigilância e de império do particular (o "antigo proprietário")

Na existência do confrontante, um rio navegável, esse passa a ser o verdadeiro confrontante do imóvel particular, sendo necessária a obtenção da anuência, essencialmente pelo instrumento de notificação pela Fazenda Pública para se manifestar no procedimento.

Nos termos do Título II - Águas Públicas em relação aos seus proprietários, Código de Águas dispõe:

TÍTULO II
ÁGUAS PÚBLICAS EM RELAÇÃO AOS SEUS PROPRIETÁRIOS
CAPÍTULO ÚNICO

Art. 29. As águas públicas de uso comum, bem como o seu álveo, pertencem:

I – A União:

- a) quando marítimas;
- b) quando situadas no Território do Acre, ou em qualquer outro território que a União venha a adquirir, enquanto o mesmo não se constituir em Estado, ou for incorporado a algum Estado;
- c) quando servem de limites da República com as nações vizinhas ou se estendam a território estrangeiro;
- d) quando situadas na zona de 100 kilometros contigua aos limites da República com estas nações;
- e) quando sirvam de limites entre dois ou mais Estados;
- f) quando percorram parte dos territórios de dois ou mais Estados.

II – Aos Estados:

- a) quando sirvam de limites a dois ou mais Municípios;
- b) quando percorram parte dos territórios de dois ou mais Municípios.

III – Aos Municípios:

a) quando, exclusivamente, situados em seus territórios, respeitadas as restrições que possam ser impostas pela legislação dos Estados.

§ 1º Fica limitado o domínio dos Estados e Municípios sobre quaisquer correntes, pela servidão que a União se confere, para o aproveitamento industrial das águas e da energia hidráulica, e para navegação;

§ 2º Fica, ainda, limitado o domínio dos Estados e Municípios pela competência que se confere a União para legislar, de acordo com os Estados, em socorro das zonas periodicamente assoladas pelas secas.

Art. 30. Pertencem a União os terrenos de marinha e os acréscidos natural ou artificialmente, conforme a legislação especial sobre o assunto.

Art. 31. Pertencem aos Estados os terrenos reservados as margens das correntes e lagos navegáveis, si, por algum título, não forem do domínio federal, municipal ou particular.

Parágrafo único. Esse domínio sofre idênticas limitações as de que trata o art. 29.

Também o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia, Provimento Conjunto n. CGJ/CCI - 009/2013, Salvador, 12 de agosto de 2013, no art.899, § 2º, normatiza que a manifestação da

anuência, ou para efeito de notificação da União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial ou ainda poderão tais pessoas de direito público, ainda, indicar previamente, junto a cada Juízo Competente, os procuradores responsáveis pelo recebimento das notificações e o endereço para onde deverão ser encaminhadas.

Havendo um rio privado, ou um curso d'água (córrego, riacho, arroios, regatos) não navegáveis são privados, portando integram a propriedade imobiliária. Esses não são autônomos (é um mero elemento do relevo inserido na propriedade que passa), e, contudo não são confrontantes do imóvel, sendo assim é uma linha indicadora da divisa dos dois outros imóveis, cabendo obter a manifestação (anuência ou para efeito da notificação) do titular do imóvel localizado além do rio ou curso d'água privados.

Encontra-se no Código de Águas, as margens dos rios públicos (sob a denominação de "terrenos reservados") são de propriedade estatal, bens dominicais da União ou do Estado, consoante a titularidade do próprio rio, reza que:

Art. 10. O álveo será público de uso comum, ou dominical, conforme a propriedade das respectivas águas; e será particular no caso das águas comuns ou das águas particulares.

§ 1º Na hipótese de uma corrente que sirva de divisa entre diversos proprietários, o direito de cada um deles se estende a todo o comprimento de sua testada até a linha que divide o álveo ao meio.

§ 2º Na hipótese de um lago ou lagoa nas mesmas condições, o direito de cada proprietário estender-se-á desde a margem até a linha ou ponto mais conveniente para divisão equitativa das águas, na extensão da testada de cada quinhoeiro, linha ou ponto locado, de preferência, segundo o próprio uso dos ribeirinhos.

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

1º, os terrenos de marinha;

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

§ 1º Os terrenos que estão em causa serão concedidos na forma da legislação especial sobre a matéria.

§ 2º Será tolerado o uso desses terrenos pelos ribeirinhos, principalmente os pequenos proprietários, que os cultivem, sempre que o mesmo não colidir por qualquer forma com o interesse público.

Art. 12. Sobre as margens das correntes a que se refere a última parte do nº 2 do artigo anterior, fica somente, e dentro apenas da

faixa de 10 metros, estabelecida uma servidão de trânsito para os agentes da administração pública, quando em execução de serviço.

Art. 13. Constituem terrenos de marinha todos os que, banhados pelas águas do mar ou dos rios navegáveis. Vão até 33 metros para a parte da terra, contados desde o ponto a que chega a preamar médio.

Este ponto refere-se ao estado do lugar no tempo da execução do art. 51, § 14, da lei de 15/11/1831.

Art. 14. Os terrenos reservados são os que, banhados pelas correntes navegáveis, fora do alcance das marés, vão até a distância de 15 metros para a parte de terra, contados desde o ponto médio das enchentes ordinárias.

Art. 15. O limite que separa o domínio marítimo do domínio fluvial, para o efeito de medirem-se ou demarcarem-se 33 (trinta e três), ou 15 (quinze) metros, conforme os terrenos estiverem dentro ou fora do alcance das marés, será indicado pela seção transversal do rio, cujo nível não oscile com a maré ou, praticamente, por qualquer fato geológico ou biológico que ateste a ação poderosa do mar.

Nas palavras do Doutor e Mestre Oficial de Registro de Imóveis de Conchas, Estado de São Paulo Eduardo Agostinho Arruda Augusto (2013, ps. 372-373), encontramos que:

[...] Código Portanto, confrontando o imóvel com um rio público, o levantamento técnico de seus vértices deverá respeitar a faixa de propriedade pública, ou seja, estar distante 15 metros do LMEO (limite médio das enchentes) ou 33 metros da preamar média de 1831, se o rio estiver ao alcance das marés.

Entretanto, o “caput” do artigo 11 do Código de Águas traz uma importante regra:

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

No Brasil, o título legítimo que constitui propriedade sobre bem imóvel é o registro público imobiliário, atualmente representado pela matrícula. Assim, se a descrição tabular do imóvel fizer menção ao rio público como confrontante, sem ressalva a faixa de terreno reservado, esta é de propriedade particular, conforme estabelece o decreto de 1934.

As margens dos rios navegáveis são, em regra, de domínio público. No entanto, se o particular possui título legítimo de propriedade essas áreas, tais prolongamentos das margens não são terrenos reservados, mas sim terras particulares lindeiras ao curso d’água de domínio público”

Havendo um curso d’água atravessando o imóvel ou servindo de delimitador, o agrimensor primeiramente deverá analisar se o referido rio é ou não navegável, para depois do levantamento:

a) Rio não navegável:

Sendo o rio privado, trata-se de mero acidente geográfico incluso nos imóveis pelos quais o rio passa;

Neste caso, o curso d’água não secciona juridicamente a propriedade privada, pois é dela integrante;

Estando entre dois imóveis, trata-se de mero indicador das divisas e não um confrontante autônomo.

b) Rio navegável:

Rio navegável é bem público, portanto a divisão do imóvel por ele seccionado é essencial;

O trabalho deve ser feito numa única planta, pois a retificação refere-se ainda a uma única matrícula;

Basta a planta trazer as linhas perimentrais, marcos e medidas das duas ou mais glebas resultantes, excluindo totalmente da contagem de sua superfície o espaço ocupado pelo bem público (rio navegável e suas margens).

Conforme dito acima, sobre os rios federais a jurisprudência se manifesta da seguinte forma:

Agravo de Instrumento - Usucapião Imóvel confrontante com rio federal Necessária intervenção da União Federal Competência da Justiça Federal - Súmula nº 150 do Superior Tribunal de Justiça
Decisão Mantida - Recurso Desprovido.²

6.3 CONFRONTAÇÃO COM CÓRREGOS URBANOS: ESGOTOS A CÉU ABERTO

É notório que em algumas zonas urbanas dos municípios brasileiros, tenham os córregos (rios não navegáveis, contudo privado), como também os esgotos, sob os cuidados da Prefeitura, sendo essencialmente a participação e manifestação da municipalidade. Ademais, ressalto o Oficial de Registro de Imóveis de Conchas, Estado de São Paulo, Eduardo Agostinho Arruda Augusto (2013, p. 379), em seu livro “Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georrenciamento: Fundamento e Prática “de qualquer forma, mesmo não sendo navegável, sua utilização costuma ser pública e municipal. “Apesar da inexistência de qualquer embasamento legal mais incisivo, esse curso d’água passa a integrar o patrimônio do Município.”.

6.4 CONFRONTANTE CASADO

² TJ-SP - AGR: 2726638020118260000 SP 0272663-80.2011.8.26.0000, Relator: Piva Rodrigues, Data de Julgamento: 31/07/2012, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/08/2012.

Nos termos do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia, Provimento Conjunto n. CGJ/CCI - 009/2013, Salvador, 12 de agosto de 2013, no artigo 899, alínea c) e d), reza que:

c) sendo os proprietários ou os ocupantes dos imóveis contíguos casados entre si e incidindo sobre o imóvel comumhão ou composesse, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges;

d) sendo o casamento pelo regime da separação de bens ou não estando o imóvel sujeito à comunhão decorrente do regime de bens, ou à composesse, bastará à notificação do cônjuge que tenha a propriedade ou a posse exclusiva;

Ora, está legitimado a anuir, nos procedimentos extrajudiciais, independente do regime de bens, qualquer um dos cônjuges.

O nobre jurista Narciso Orlandi Neto (apud, AUGUSTO; 2010;) leciona que:

No caso de haver confrontantes casados, não há necessidade de citação de ambos os cônjuges, ou do casal alienante. Como tem sido exaustivamente dito, não há ação e muito menos ação real. No processo administrativo de retificação não se dá, nem se tira direito. A citação do confrontante varão dispensa a de sua mulher; a citação, desta, dispensa a do marido.

Esclarece o Oficial de Registro de Imóveis de Conchas, Estado de São Paulo, Eduardo Agostinho Arruda Augusto (2013, p. 400), o seguinte:

Eis aqui a primeira questão: vale a anuência de apenas um deles ou a anuência deve ser dada pelo casal? Algumas pessoas tem respondido: “isso depende do regime de bens, nos termos do artigo 1.647 do Código Civil”. Grande engano! Eis o texto do artigo:

Art. 1.647 - nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:

I – alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis.

Esse artigo trata da outorga conjugal, dada pelo cônjuge não proprietário ao cônjuge titular, para que este aliene ou onere o seu imóvel. Sendo assim, essa regra não se aplica a cônjuges titulares, pois, na alienação ou oneração de bem imóvel, o marido e a mulher serão igualmente proprietários e celebrarão juntos o contrato. Além disso, a anuência e procedimentos e celebrarão juntos o contrato. Além disso, a anuência em procedimento retificatório não é “ato de alienação nem de oneração”, pois tais situações somente poderão ocorrer mediante contrato solene (instrumento público ou particular, dependendo do valor do imóvel e de outras particularidades).

Também no tema acima, a jurisprudência se inclina da seguinte forma:

USUCAPIAO DE "SOBRAS". E ADMISSIVEL A AÇÃO QUE OBJETIVA ADEQUAR AS MEDIDAS E CONFRONTACOES REGISTRADAS AS REALMENTE EXISTENTES NO NO TERRENO E CORRESPONDENTES A MAIORES DIMENSOES. NADA IMPORTA QUE O ACRESCIMO POSSA TEORICAMENTE SER DESCRITO COMO OUTRO IMOVEL. SOBRETUDO SE NO ATO DE AQUISICAO JA FICOU REGISTRADO O EXESSO E ALGUMA DAS MEDIDAS REAIS E EM VERDADE MENOR DO QUE A TITULADA. CITACOES. SÃO IMPRESCINDIVEIS AS DOS CONJUGES DOS CONFRONTANTES CASADOS, BEM COMO A DE INTERESSADOS INCERTOS, POR EDITAL QUE DESCREVA CORRETAMENTE O IMOVEL USUCAPIENDO. PROCESSO ANULADO. (Apelação Cível Nº 586061939, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Adroaldo Furtado Fabrício, Julgado em 07/04/1987)³

6.5 OCUPANTE DO IMÓVEL CONFRONTANTE

Segundo os ditames do artigo 213, §10, da Lei de Registros Públicos – Lei n. 6.015/1973, formaliza os confrontantes não apenas os proprietários, mas também os ocupantes do imóvel confinante ao retificando, como também no artigo 899, § 1º, do o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia, Provimento Conjunto n. CGJ/CCI - 009/2013, Salvador, 12 de agosto de 2013.

Citando o parágrafo do artigo acima:

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

Entende-se como confrontantes tanto os proprietários quanto os ocupantes dos imóveis contíguos. O mestre João Baptista de Mello e Souza Neto (2014; p. 1139) ensina que:

Eventuais ocupantes: Muitas vezes o confrontante – que pode ser atingindo pelas consequências da retificação administrativa – não tem seu domínio regularizado e não consta do fôlio predial, ficando,

³ TJ-RS - AC: 586061939 RS, Relator: Adroaldo Furtado Fabrício, Data de Julgamento: 07/04/1987, Sexta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia.

pois, ao Oficial, praticamente impossível constatar a existência deste tipo de confrontante. Assim, diante do princípio da boa-fé que inspira e norteia a atual normatização da retificação de área, incumbe ao promovente indicar – e também ao profissional que elaborou a planta e o memorial descritivo – a situação de eventual vizinho ocupante da área de confrontação. Até porque tem conhecimento da realidade fática que circunda o imóvel, o que não acontece com o Oficial Registrador, cuja tutela profissional se dá com a realidade jurídica do bem imóvel inscrito em sua circunscrição (e, portanto, não tem instrumentos para fazer esse controle). O não atendimento do comando legal implicará em eventual nulidade do procedimento, além do risco do promovente responder pelos danos que sua omissão causar ao vizinho. A expressão utilizada pelo legislador foi ‘ocupante’ e não detentor ou possuidor. Em sendo assim, há que se entender tal expressão como abrangendo qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha relação de poder de fato sobre o imóvel confinante ao retificando e que, por conta disso, possa sofrer prejuízos em decorrência da retificação pretendida. De tal interpretação conclui-se, portanto, ser desnecessário ao promovente colher a anuência de inquilinos, comodatários e assemelhados, que nada sofrerão, em seus patrimônios, com a retificação. Entretanto, possuidores com título ainda não registrado ou possuidores que sequer tenham título formal (posse ad usucapionem) devem anuir com o pedido. A indicação e anuência, em havendo confrontantes “ocupantes” do imóvel, não dispensam a anuência, também, do proprietário inscrito na tábua predial.

No esclarecimento do escritor e Oficial de Registro de Imóveis de Conchas, Estado de São Paulo, Eduardo Agostinho Arruda Augusto (2013, p. 403), encontra-se:

Para a caracterização da ocupação, basta a juntada de cópia autenticada do título de que eventualmente disponha (escritura pública, contrato particular) ou de outro documento que esteja em seu nome e indique ser ali sua moradia ou que cabe a ele a responsabilidade pelo imóvel (exemplos: IPTU, CCIR, conta de luz, água ou telefone). Na falta de documentação dessa natureza, pode-se até aceitar uma declaração por escrito do ocupante (firma reconhecida); no entanto, dependendo da situação, convém notificar o proprietário tabular ou publicar edital nesse sentido. Compete ao registrador ponderar bem a situação, lembrando que não há como exigir segurança jurídica absoluta nem tampouco aceitar toda e qualquer alegação. A razoabilidade, que se insere no saber jurídico prudencial, deve preponderar nesse momento.

6.6 CONFRONTANTE FALECIDO

O entendimento do jurista Venício Antonio de Paula (apud BELLIN; 2009, p. 131), em sua obra – Direito Registral Imobiliário, “caso não seja encontrado o cônjuge

supérstite, a notificação deste supre a ausência do outro” e, caso ambos tenham falecido, é o inventariante que possui aptidão jurídica para receber a notificação.

O Código de Normas e Procedimentos Notariais e de Registros do Estado da Bahia de 2013, no ditame do art. 899, § 5º, que é da parte do Registrador Imobiliário identificar e colher provas de quem possui os poderes para ser precedida a notificação, tanto pessoas jurídicas quanto aplicando o artigo 12 e incisos do Novo Código de Processo Civil, que reza:

Art. 12. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Territórios, por seus procuradores;

II - o Município, por seu Prefeito ou procurador;

III - a massa falida, pelo síndico;

IV - a herança jacente ou vacante, por seu curador;

V - o espólio, pelo inventariante;

VI - as pessoas jurídicas, por quem os respectivos estatutos designarem, ou, não os designando, por seus diretores;

VII - as sociedades sem personalidade jurídica, pela pessoa a quem couber a administração dos seus bens;

VIII - a pessoa jurídica estrangeira, pelo gerente, representante ou administrador de sua filial, agência ou sucursal aberta ou instalada no Brasil (art. 88, parágrafo único);

IX - o condomínio, pelo administrador ou pelo síndico.

§ 1º Quando o inventariante for dativo, todos os herdeiros e sucessores do falecido serão autores ou réus nas ações em que o espólio for parte.

§ 2º - As sociedades sem personalidade jurídica, quando demandadas, não poderão opor a irregularidade de sua constituição.

§ 3º O gerente da filial ou agência presume-se autorizado, pela pessoa jurídica estrangeira, a receber citação inicial para o processo de conhecimento, de execução, cautelar e especial.

Referente ao assunto em tela, ensina o Doutorando e mestre Eduardo Agostinho Arruda Augusto (2013; p. 403) no sua obra que:

Situação curiosa que, também, tem gerado discussões é o caso de confrontação com imóvel de pessoa falecida. Exigir que os herdeiros do antigo vizinho façam o inventário para possibilitar a retificação do imóvel é um duplo absurdo, pois não se pode exigir providências de terceiros alheios à retificação nem barrar o direito do proprietário que está retificando seu imóvel diante da inércia de seu vizinho. A solução é por demais simples e está no mesmo §10, que pede, inicialmente, a anuência do proprietário.

Com o falecimento, o patrimônio do ‘de cujus’ passa automaticamente aos herdeiros, sem necessidade de inventário, registro ou mesmo ciência do evento morte (princípio da ‘saisine’). Sendo assim, qualquer ascendente imediato do falecido encontra-se na situação jurídica de proprietário, podendo anuir ao procedimento na qualidade de um dos condôminos. Para isso, basta juntar cópias

autenticadas da certidão de óbito do proprietário tabular do imóvel confrontante e da identidade do herdeiro-filho que anuiu. Pela identidade, comprova-se que o anuente é filho do proprietário tabular; pela certidão de óbito, comprova-se a abertura da sucessão, ou seja, a documentação resulta na presunção 'iuris tantum' da titularidade de uma cota-parte da herança (que engloba o imóvel).

Na hipótese de o falecido ter deixado esposa e filhos, sendo estes ainda menores impúberes, deve-se analisar primeiramente a situação da viúva. Se ela for meeira, é titular da metade ideal e sua anuência supre a exigência legal. Caso seu nome não conste da matrícula do imóvel (nos registros antigos era comum qualificar apenas o varão), basta a juntada de cópia autenticada da certidão de óbito do proprietário tabular e da certidão atualizada de casamento que comprove a existência da comunhão no tocante àquele imóvel e, conseqüentemente, a sua titularidade. Se o nome dela consta da matrícula, basta a sua anuência, sem exigência de mais nada, nem da notícia do falecimento do marido, uma vez que, conforme já foi discutido, basta a anuência de qualquer proprietário, independentemente de seu estado civil.

Se a viúva não for proprietária tabular do imóvel, há que se verificar se ela se enquadra na condição de herdeira, o que a colocaria automaticamente na condição de titular, ao menos de uma fração ideal da herança (e, conseqüentemente, do imóvel). Mas, se ela não é proprietária original nem sucessora 'causa mortis', apenas seus filhos menores são proprietários. O que fazer nesse caso?

Para isso, basta analisar dois aspectos. Primeiro: quem é a pessoa mais indicada a defender os interesses dos únicos proprietários menores? Lógico que é a mãe (atentem que não se está falando em alienação nem oneração do bem imóvel de incapaz). Além disso, caso aquele seja o único bem imóvel do falecido, o Código Civil concede à viúva o direito real de habitação, fato este que a coloca em posição superior à situação do simples ocupante.

Art. 1.831 - Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar.'

Caso não seja esse o único imóvel a inventariar, ou seja, mesmo que a ela não caiba o direito real de habitação, neste exemplo, em que os proprietários são seus filhos, menores impúberes que se encontram sob seu poder familiar, o direito dela é ainda maior, pois a ela cabe o direito real de usufruto. Além de usufrutuária, ela ainda tem a responsabilidade pela administração de todos os bens de sua prole, o que comprova, também, ser ela a pessoa mais indicada (indicação 'ex lege') para defender os interesses patrimoniais dos filhos:

Art. 1.689 - O pai e a mãe, enquanto no exercício do poder familiar:

I - são usufrutuários dos bens dos filhos;

II - têm a administração dos bens dos filhos menores sob sua autoridade.'

Portanto, tendo falecido o confrontante, basta a juntada de cópia autenticada da certidão de óbito, da certidão atualizada de casamento e, na falta de outras provas, uma declaração (com firma reconhecida) em que conste sua peculiar situação (ex.: 'os imóveis pertencem aos meus filhos menores, dos quais sou a responsável

legal’).

No mesmo propósito, o julgado abaixo:

USUCAPIÃO Decisão que determina a citação de herdeiros de dois confrontantes falecidos Necessidade Determinação legal Inteligência do artigo 942 do Código de Processo Civil O desinteresse de uns não aproveita aos demais Decisão mantida. Agravo não provido.⁴

6.7 CONFRONTANTE COM IMÓVEL DO MESMO PROPRIETÁRIO

Nesta situação, a anuência será dada pelo próprio proprietário, pois ao mesmo tempo o imóvel confrontante pertence ao mesmo titular do imóvel retificando, ocorre uma exigência e análise apurada, por causa de alterações fáticas, resultado de mudança dos confrontantes poderá alterar a localização do imóvel.

Ainda neste sentido, requer do Registrador sua atenção, cautela e prudência, chama atenção o Oficial Registrado Eduardo Agostinho Arruda Augusto (2013, ps. 406-407), “uma situação bastante comum é a tentativa de “oficializar posses”, portanto seria necessária uma ação de usucapião e não uma retificação da descrição tabular de seu imóvel.

6.8 CONFRONTANTE COM IMÓVEL PÚBLICO

De acordo com o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia, Provimento Conjunto n. CGJ/CCI - 009/2013, Salvador, 12 de agosto de 2013, no ditame do art. 899, § 4º, é desnecessária a manifestação de anuência ou a notificação ao Município, quando o imóvel urbano estiver voltado para avenida oficial ou rua, desde que não configure aumento de área.

Citando o dispositivo referente:

§4º. A manifestação de anuência ou a notificação do Município será desnecessária quando o imóvel urbano estiver voltado somente para

⁴ TJ-SP - AI: 01673592420138260000 SP 0167359-24.2013.8.26.0000, Relator: João Carlos Saletti, Data de Julgamento: 28/10/2014, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/11/2014.

rua ou avenida oficial e a retificação não importar em aumento de área ou de medida perimetral, ou em alteração da configuração física do imóvel, que possam fazê-lo avançar sobre o bem municipal de uso comum do povo.

No entanto, com relação a imóvel em zona rural ou urbana confrontante de propriedade ou responsabilidade, como estradas vicinais, do Município; e dos Poderes Públicos, sua manifestação ou notificação, aplica-se o texto legal do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia, Provimento Conjunto n. CGJ/CCI - 009/2013, Salvador, 12 de agosto de 2013, art. 899, § 2º alínea e), que:

e) a União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial. Poderão tais pessoas de direito público, ainda, indicar previamente, junto a cada Juízo Competente, os procuradores responsáveis pelo recebimento das notificações e o endereço para onde deverão ser encaminhadas.

6.9 CONFRONTANTE COM RODOVIAS

O Mestre Eduardo Agostinho Arruda Augusto Nesta (2013; p. 365), Oficial Registrado da Cidade de Conhas, Estado de São Paulo frisa que:

Estrada, rua, avenida e rodovia são bens de uso comum do povo, portanto uma modalidade de bem público, inalienável e insuscetível de usucapião. Como não necessita de registro para a constituição de sua natureza pública, mas apenas da destinação, não há como manter tais parcelas no computo de áreas privadas, o que resultaria em um aumento artificial da dimensão do imóvel e na total insegurança da publicidade registral.

Nesta questão de rodovias, o levantamento técnico de seus vértices do imóvel confrontando, deverá respeitar a faixa de domínio nos termos da lei. De acordo com o Decreto Estadual da Bahia n. 11.205, de 10 de setembro de 2008, que declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, as áreas de terra, ao longo das Rodovias, que indica e dá outras providências, reza que:

Art. 1º - Ficam declaradas de utilidade pública, para fins de desapropriação, as áreas de terra com suas benfeitorias e acessões, pertencentes a quem de direito, situadas ao longo das Rodovias a seguir caracterizadas:

§ 1º - As áreas de terras de que trata este artigo destinam-se à implantação, restauração e pavimentação de segmentos rodoviários nos trechos acima especificados.

§ 2º - O total da extensão das áreas ao longo das rodovias identificadas no caput desta cláusula corresponde a 856,00km, constituindo-se em faixas de domínio de 60,00 metros de largura, sendo 30,00 metros para cada lado, medidos do eixo das rodovias do Sistema Rodoviário do Estado da Bahia, bem como as áreas onde estão localizadas jazidas de solo, aguadas, caminhos de serviço, pedreiras e materiais utilizáveis nas obras, num raio de até 50,00 km, conforme projetos, elaborados pelo Departamento de Infra-Estrutura de Transportes da Bahia - DERBA, autarquia vinculada à Secretaria de Infra-Estrutura.

Art. 2º - Fica o Departamento de Infra-Estrutura de Transportes da Bahia DERBA, autorizado a promover os atos administrativos e judiciais, se necessário, em caráter de urgência, com vistas à efetivação das desapropriações de que trata este Decreto, e a imitir-se na posse respectiva, providenciando, inclusive, a liquidação e o pagamento das indenizações, utilizando-se, para tanto, dos recursos de que dispuser.

Art. 3º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º - Revogam-se as disposições em contrário.

Para a manifestação de anuência ou notificação, nesta situação aplica-se o dispositivo do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia, Provimento Conjunto n. CGJ/CCI - 009/2013, Salvador, 12 de agosto de 2013 , art. 899, § 2º alínea e), que:

e) a União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial. Poderão tais pessoas de direito público, ainda, indicar previamente, junto a cada Juízo Competente, os procuradores responsáveis pelo recebimento das notificações e o endereço para onde deverão ser encaminhadas.

Dessa maneira, apenas com o intuito de reunir o ponto deste trabalho, bem como sem a pretensão de esgotar a identificação dos confrontantes existentes, foi feita uma verificação do que ocorre na prática cartorária.

Ademais, na identificação dos confrontantes, os respectivos vizinhos, serão apresentados os documentos que demonstrem a sua identificação, no serviço de registro de imóveis, preservando o padrão de segurança, viabilidade e cumprimento da lei, sem causar prejuízos aos proprietários, portanto introduzindo gradualmente a correta descrição do imóvel.

7 PRINCÍPIOS REGISTRAIS

7.1 PRINCÍPIOS DE REQUISITOS PARA O REGISTRO

São princípios que se referem à administração interna das serventias, aos requisitos dos documentos apresentados para a concretização e aperfeiçoamento dos atos na matrícula do imóvel. São eles:

7.1.1 Princípio da legalidade

O Oficial por ocasião da qualificação deverá examinar, à luz das normas vigentes, a documentação apresentada, não dando acesso aos títulos que não preenchem os requisitos legalmente, garantindo a eficácia da segurança. Quando o Oficial apontar a impossibilidade do registro ou averbação, emitirá nota de devolução, sendo o caso, o interessado suscitará dúvida ou atenderá a em cumprir os requisitos legais apontados na nota de devolução.

Especial atenção aponta a autora Maria Helena Diniz (2007; p. 28) com propriedade, afirma que:

[...] pois o assento apenas terá validade se baseado em título válido por apresentar as exigências legais. Se o negócio feito pelo requerente for nulo, por conter vícios extrínseco ou intrínseco inerente ao título, ou, ainda alguma simulação, o registro do imóvel não poderá ser levado a efeito. Se o título apresentar anulabilidade decorrente de vícios de consentimentos, como erro, dolo, coação, lesão, estado de perigo ou vício social como fraude contra credores, o oficial fará o assento, que produzirá efeitos até que o título seja anulado pelo Judiciário.

Neste sentido Milton Fernando Lamanauskas e Regina Pedroso (2015, p. 08) dispõem que:

Os registros embora tenham uma função de conservar e publicar os atos do seu arquivo são, sobretudo, uma ferramenta de interesse no sentido de proteção e preservação de direitos através da qualificação, ou seja, o registrador antes de disponibilizar seu arquivo via publicidade, analisa a legalidade para fins de, conforme a Lei de

registros Públicos, conferir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

7.1.2 Princípio da rogação ou instância

O Referido princípio está ligado à organização das atividades registrais, quando de registro, somente por provocação das partes e interessados e das averbações; devem ser feitas mediante requerimento do interessado ou parte, conforme o art. 167, II da Lei de Registros Públicos , exceto a averbação *ex officio*, 13.

Acrescenta o escritor Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (2017, p.84), em seu livro – Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial que:

O procedimento registral se inicia a pedido do interessado, não se podendo, em princípio, proceder de ofício os atos de registro (no art. 167, II, da Lei n. 6.015/73 encontramos exceção – averbação dos nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público).

7.1.3 Princípio da continuidade ou trato sucessivo

Os atos de registro e averbação em efetiva conexão entre os distintos negócios modificativos que envolvem a situação jurídico-real, mantendo um elo de autenticidade, eficácia e validade entre o bem anterior e o atual.

Esclarecem Milton Fernando Lamanauskas e Regina Pedroso (2015, p. 07), com o seguinte:

O Oficial verificará as pessoas, identidades, legitimidade de representação e dados do bem, imóvel, matrícula ou ato antecedente para que a transmissão seja segura. Tal princípio se observa nos atos das pessoas jurídicas inscritas no Registro Civil das Pessoas Jurídicas e mais comumente no Registro de Imóveis, nos arts. 195, 196, 197, 222, 223, 225, 228 e 237 da Lei de Registros Públicos.”

O imóvel, sua matrícula ou transcrição ou registro devem possuir um histórico jurídico ininterrupto e o titular, proprietário, deve ser legítimo para a transferência ou qualquer ato de disposição.

7.1.4 Princípio da especialidade

E nas palavras da autora Maria Helena Diniz (2007; p. 31), que:

Especialidade, que consiste no fato de assentar uma perfeita e minuciosa identificação do imóvel registrando, com escopo de impedir que sua transmissão seja feita irregularmente (Lei n. 6.015/73, art. 225 e parágrafos; Lei n. 7.433/85; e Dec. n. 93.240/86). “ É postulado basilar do sistema registral pátrio o princípio da especialidade, segundo o qual hão de estar devidamente individualizados, nos títulos translativos de direitos, os objetos com os quais se está negociando. A mera menção no título a duas unidades autônomas sem qualquer fração ideal. Não supre a exigência legal de individualização dos referidos imóveis, impedindo assim a pretendida averbação da escritura viciada. Inteligência dos artigos 156, 176, § 1º, I e II da Lei n. 6.015/73” (TJMG AC 000.221.650-5/00, 1ª Câmara Cív., rel. Des. Páris Peixoto Pena, j. 13-11-2001). Proteger-se-á, assim, o registro imobiliário da possibilidade de erros que venham confundir propriedades, prejudicando registros subsequentes, pois se não houver coincidência com os dados relativos à caracterização do bem de raiz, contidos num registro anterior, não se poderá fazer novo assentamento (RT, 575:127;CGJ-SP, Proc. n. 945/94)

Com esteio no Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia, Provimento Conjunto n. CGJ/CCI - 009/2013, Salvador, 12 de agosto de 2013, os princípios são base de sustentação à teoria dos Registros Públicos no art. 822, principalmente os descritos nos incisos XI e XII, reza que:

XI. Princípio da Especialidade objetiva: a exigir que os títulos, judiciais ou extrajudiciais, públicos ou particulares, apresentados para registro, contenham a plena e perfeita identificação do imóvel, da maneira como constante da respectiva matrícula, de modo a evitar registros contraditórios ou que possam incidir sobre direitos de terceiros;

XII. Princípio da Especialidade Subjetiva: a exigir que os títulos, judiciais ou extrajudiciais, públicos ou particulares, apresentados para registro, de maneira precisa e corretamente descrevam a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas, participantes ou intervenientes nos títulos respectivos.

Desta forma o imóvel objeto da matrícula deve ser descrito e identificado em sua máxima segurança, pois cada detalhe tem sua relevância, especialmente os confrontantes, assegura a relevância do direito real e o exercício da eficácia da publicidade e informação disponível em sua integridade. Portanto erradicar a incertezas falta de limites ou clarezas dos fatos de direito, representa um progresso na norma legal.

7.1.5 Princípio da unitariedade

Cada imóvel deve corresponder uma matrícula, e cada matrícula deve corresponder um imóvel, de acordo com o art. 176, § 1º, I, da Lei de Registros Públicos.

Prossegue o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia, Provimento Conjunto n. CGJ/CCI - 009/2013, Salvador, 12 de agosto de 2013, o art. 822, no inciso XIV dizendo “a estabelecer que um imóvel não possa ser matriculado mais de uma vez, cada imóvel deve possuir uma única matrícula”.

Diante deste princípio ainda entende, o especialista e registrador imobiliário de Araçatuba, Estado de São Paulo, Marcelo Augusto Santana de Melo (2010; ps. 235-236):

Entende-se por este princípio a impossibilidade da matrícula conter mais do que um imóvel em sua descrição, bem como da abertura de matrícula de parte ideal de imóvel, consoante interpretação do artigo 176, § 1º, inciso I da Lei 6.015/73. Consoante Ricardo Henry Marques Dip, a unitariedade exige que “a matriz abranja a integralidade do imóvel, e que a cada imóvel corresponda única matrícula. A agregação de prédios contíguos supõe a unidade social ou econômica de todo, formado com a anexação dos imóveis antes autônomos, de sorte que não se vislumbra exceção á rígida concepção de unitariedade perfilhada pelo direito brasileiro. A expressão “cada imóvel” contida no referido artigo 176 da Lei 6.15/73 significa unidade territorial, com continuidade de área, contornos definidos e individualizada de outras glebas.

7.1.6 Princípio da territorialidade

A área de atuação do Ofício Imobiliário delimita a sua circunscrição geográfica, território definido nas leis de organização judiciária, facilitando o acesso e localização de informações referente ao imóvel (urbano ou rural) dentro da comarca.

Transportando o princípio para a Lei de Registros Públicos, em seu art. 169, dispõe que todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, com exceções do seu inciso. Os procedimentos de retificação, georrefenciamento e usucapião extrajudicial serão feitos na matrícula ou à margem do registro, pode haver situação que o imóvel já pertença a um Ofício de Registro de Imóveis, mas em virtude da Lei de Organização Judiciária do Estado, instalou a Serventia naquela circunscrição, que anteriormente não existia. Portanto,

estes procedimentos serão apresentados na nova serventia, acompanhados da certidão de inteiro teor do imóvel a serem praticados os referidos procedimentos.

7.2 PRINCÍPIOS DOS EFEITOS DO REGISTRO

Analisando os efeitos do registro, a professora Maria Helena Diniz (2007; p. 27), ensina que:

O efeito básico do registro de imóveis é o constitutivo, pois sem ele o direito real sobre coisa alheia e o direito de propriedade imobiliária, oriunda de ato *inter vivos*, não nasceriam. Tal efeito constitutivo não existirá nas aquisições mortis causa, na usucapião e na acessão, hipóteses, como vimos em que atestara a disponibilidade do bem já adquirido e a continuidade registral.

7.2.1 Princípio da publicidade

Pelos atos de registro ou averbação na matrícula do imóvel, será possível prestar informações precisas sobre o estado jurídico dos imóveis, como preleciona Nicolau Balbino Filho (apud MELO; 2010, p. 240) “a publicidade é a lama dos registros públicos. É a oportunidade que o legislador quer dar ao povo de conhecer tudo que lhe interessa a respeito de determinados atos. Deixa a par de todo o movimento de pessoas e bens”.

No Registro de Imóveis a publicidade dos atos, pois interessados ou qualquer pessoa terá pleno acesso aos informes assentados, nos termo da norma constitucional (artigo 5º, inciso XXXIII, CF) e também da Lei n. 6.015/73 (art. 16, §2º e art. 17). Logo, se o imóvel vier a ser retificado, georreferenciado ou usucapido, terá que buscar informação no cartório de registro de imóveis, sobre a existência de registro dos seus confrontantes, em resposta, a serventia emitirá a respectiva certidão.

7.2.2 Princípio da presunção e fé pública

É certo que o conteúdo da matrícula induz a presunção da verdade jurídica do imóvel, ressaltando sempre que a referida presunção é relativa no direito brasileiro,

constituindo em um instrumento decisivo de proteger os negócios imobiliários de caráter oneroso realizados por terceiros de boa-fé, que hajam consoante nos teores do conteúdo da matrícula. Segundo, o autor Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (2017, p. 83), “a presunção é relativa, *juris tantum*, mas ainda que relativa, encerra a vantagem da inversão do ônus da prova. Aquele que atacar a validade do ato registrado deve provar suas alegações, derrubar a presunção de legalidade que decorre do registro”.

Dessa forma, ao proceder aos procedimentos de retificação, georreferenciamento, por meio de averbações na matrícula, conforme a situação da tabua registral do imóvel, o conteúdo anterior que era inexato, tornará em perfeito com a exigência legal.

8 CONCLUSÃO

A vizinhança ou os confrontantes, em torno do imóvel registrado tem como fundamento essencial a constatação perfeita e individual da propriedade, portanto a abordagem histórica e progressão da legislação são notáveis no Registro Imobiliário, até os dias atuais, em que culmina na Lei de Registros Públicos, Lei n.6.015/73 disciplinando com todas as alterações e acréscimos nos seus dispositivos pelas Leis e Decretos: Lei n. 10.267, de 28-8-2001; Lei n. 10.267, de 28-8-2001; Lei n. 10.931, de 2-8-2004; Novo Código de Processo Civil- Lei n. 13.105, de 16-03-2015; Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 e o Código de Normas dos Cartórios Extrajudiciais da Bahia.

Tratar da perfeita descrição e importância da vizinhança, com suas respectivas características, foi o escopo desta monografia, alinhada ao conjunto de procedimentos para fazer cumprir as normas legais explanadas, realizando em linhas gerais a historicidade do Registro de Imóvel; garantia do direito fundamental da propriedade; procedimentos cartorários; cumprimento e identificação dos confrontantes e dos princípios registrais, foram os elementos para o desenvolvimento deste trabalho, evidenciando contribuir numa prática aperfeiçoada.

Os atos de registro de imóveis, inspiram em práticas legais com veracidade, buscando a publicidade dos registros e averbações existentes nas matrículas. Atendendo o exame da legislação, tornando essas informações valiosas para disseminar a doutrina atual imobiliária nas áreas jurídicas, sociais e econômicas envolvendo propriedade e vizinhança.

Os leitores deste trabalho se beneficiam, entre outras formas, por ampliação do conhecimento e amadurecimento deste tema “Os Impactos da Vizinhança no Registro de Imóvel”, abordados pelos mecanismos legais e doutrinários e passam a romper com antigas práticas a dispor dos processos de procedimentos existentes de acordo com a realidade jurídica de cada imóvel.

Por fim, o direito de vizinhança no que tange as suas normas e diretrizes legais, deve ser tratado com respeito pela atuação do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis. Por sua vez, o confrontante, quando submetido aos procedimentos legais

de anuência ou notificação, deverá levar em consideração a segurança jurídica dos trabalhos realizados e não interpretá-los como uma violação do direito subjetivo.

REFERÊNCIAS

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de imóveis, retificação de registro e Georreferenciamento**: fundamento e prática. 20 ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

BARBOSA, Camilo de Lelis Colani; FILHO, Rodolfo Pamplona. Compreendendo os Novos Limites à Propriedade: uma análise do art. 1228 do Código Civil brasileiro. **Brasil Jurídico - Ensino de Alta Performance**, 26 jan. 2015. Disponível em: < <https://www.brasiljuridico.com.br/artigos/compreendendo-os-novos-limites-a-propriedade---uma-analise-do-art.-1228-do-codigo-civil-brasileiro.-por-camilo-colani-e-rodolfo-pamplona>>. Acesso em: 17 ago 2017.

BRASIL. **Código de Processo Civil. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Brasília, DF: Presidência da República. Código de Processo Civil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 17 ago 2017.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 15 ago 2017.

_____. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 329 da IV Jornada de Direito Civil**. Disponível em: < <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/329>. Acesso em: 17 set 2017.

_____. **Decreto n. 169-A, de 19 de janeiro de 1890**, Substitue as leis n. 1237 de 24 de setembro de 1864 e n. 3272 de 5 de outubro de 1885. Disponível em: < <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-169-a-19-janeiro-1890-516767-publicacaooriginal-1-pe.htm>>. Acesso em: 14 ago 2017.

_____. **Decreto n. 451B, de 31 de maio de 1980** - Estabelece o registro e transmissão de imóveis pelo sistema Torrens. Disponível em: < <http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaTextoIntegral.action?id=50388&norma=66177>>. Acesso em: 14 ago 2017.

_____. **Decreto n. 482, de 14 de novembro de 1846**. Estabelece o regulamento para o Registro geral das das hypothecas. Disponível em: < <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-482-14-novembro-1846-560540-publicacaooriginal-83591-pe.html>>. Acesso em: 17 ago 2017.

_____. **Decreto n. 1.318, de 30 de janeiro de 1854.** Manda executar a Lei número 601, de 18 de setembro de 1850. Disponível em: < <http://legis.senado.gov.br/legislacao/DetalhaDocumento.action?id=102306>>. Acesso em: 17 ago 2017.

_____. **Decreto n. 4.827, de 07 de fevereiro de 1924.** Reorganiza os registros públicos instituídos pelo Código Civil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Historicos/DPL/DPL4827.htm>. Acesso em: 17 ago 2017.

_____. **Decreto n. 24.643, de 10 de julho de 1934.** Decreta o Código de Águas. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d24643.htm>. Acesso em: 12 set 2017.

_____. **Decreto n. 4.857, 09 de novembro de 1939.** Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Disponível em: < <https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/111135/decreto-4857-39>>. Acesso em: 17 ago 2017.

_____. **Decreto n. 18.542, de 24 de dezembro de 1928.** Aprova o regulamento para execução dos serviços concernentes nos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/D18542.htm>. Acesso em: 18 ago 2017.

_____. **Decreto n. 4.449, de 30 de outubro de 2002.** Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nºs. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4449.htm>. Acesso em: 18 set 2017

_____. **Decreto n. 5.570, de 31 de outubro de 2005.** Dá nova redação a dispositivos do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/decreto/d5570.htm>. Acesso em: 18 set 2017

_____. **Decreto n. 11205, de 10 de setembro de 2008.** Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, as áreas de terra que indica e dá outras providências. Disponível em: < <https://governo-ba.jusbrasil.com.br/legislacao/75315/decreto-11205-08>>. Acesso em: 08 out 2017

_____. **Lei das Sesmarias in Artigos de apoio Infopédia [em linha].** Porto: Porto Editora, 2003-2017. [consult. 2017-10-12 02:53:32]. Disponível em: < [https://www.infopedia.pt/apoio/artigos/\\$lei-das-sesmarias](https://www.infopedia.pt/apoio/artigos/$lei-das-sesmarias)>. Acesso em: 11 out 2017

_____. **Lei n. 3.071, de 01 de janeiro de 1926.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm. Acesso em: 14 ago 2017.

_____. **Lei Orçamentaria n. 317, de 21 de outubro de 1843.** Fixando a Despesa e orçando a Receita para os exercícios de 1843 - 1844, e 1844 - 1845. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM317.htm> Acesso em: 11 out 2017.

_____. **Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850** Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmária sem preenchimento das condições legais. bem como por simples título de posse mansa e pacífica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colônias de nacionais e de estrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonização estrangeira na forma que se declara. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm>. Acesso em: 17 ago 2017.

_____. **Lei n. 840, 15 de setembro de 1855.** Fixando a Despesa e orçando a Receita para o exercício de 1856 - 1857. Disponível em: < <http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaTextolIntegral.action?id=60759&norma=76633>>. Acesso em: 17 ago 2017.

_____. **Lei n. 1.237 em 24 de setembro de 1864.** Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de crédito real. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm>. Acesso em: 17 ago 2017.

_____. **Lei n. 3.272, de 01 de outubro de 1885.** Reforma a Legislação Hipotecaria. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?cat=12>>. Acesso em: 17 ago 2017.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11317057>>. Acesso em: 25 set 2017.

_____. **Leis n. 6.140 de 28 de novembro de 1974.** Dá nova redação ao artigo 49 e seus parágrafos, e ao item 7º, do artigo 55, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6140.htm>. Acesso em: 14 ago 2017.

_____. **Leis n. 6.216, de 30 de junho de 1975.** Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6216.htm>. Acesso em: 14 ago

_____. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994:** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm>. Acesso em: 15 ago 2017.

_____. **Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.** Altera dispositivos das Leis nº 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015 de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979. 9.393, de 19 de dezembro de 1996 e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10267.htm>. Acesso em: 17 ago 2017.

_____. **Lei n. 10.931, de 02 de agosto de 2004.** Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em: 17 set 2017.

_____. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm>. Acesso em: 17 ago 2017.

_____. Supremo Tribunal Federal. – **Processo REsp 624746 / RS.** Recurso Especial. 2003/ 0213727-4. Relator(a) Ministra Eliana Camon (1114). Órgão Julgador. T2 – Segunda Turma. Data do Julgamento 15/09/2005. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7194537/recurso-especial-resp-624746-rs-2003-0213727-4/inteiro-teor-12939621>>. Acesso em: 17 set 2017.

_____. Supremo Tribunal Federal. **Aplica normas do Direito de vizinhança para resolver conflitos. Sítio eletrônico do Migalhas.** Ano 2017. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI172678,91041>>. Acesso em: 12 set 2017

_____. **Provimento Conjunto n. 009/2013,** Salvador, 12 de agosto de 2013. Dispõe sobre o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia. Disponível em: < http://www5.tjba.jus.br/corregedoria/index.php?option=com_content&view=article&id=587&Itemid=393>. Acesso em: 12 set 2017.

_____. **Provimento Conjunto n. 004/2016,** Salvador, 18 de abril de 2016. Acrescenta o Art. 219–A no Título II, Capítulo II, Seção III e o Capítulo XVI – Da Usucapião Extrajudicial no Título VII do Código de Normas e Procedimentos Notariais e de Registro do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia. Disponível em: < http://www5.tjba.jus.br/corregedoria/images/pdf/provimento_conjunto_04_2016.pdf>. Acesso em: 12 set 2017.

_____. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível – Ação de Retificação de Registro Imobiliário.** – aumento das dimensões do terreno, sem, contudo, extrapolar as divisas – não-ocorrência de prejuízos a terceiros – impugnação insubsistente a demonstrar prejuízos dos lindeiros – venda ad corpus – adequação do registro à situação de fato preexistente – procedimento adequado – exegese dos arts. 860 do cc e 212 e 213 da lei n. 6.015/73 – recurso provido. Disponível em: < http://www.conteudojuridico.com.br/jurisprudencia_tjsc-civil-

[retificacao-de-registro-imobiliario-aumento-das-dimensoes-do-terreno-sem-contudo-extrapolar-as-div,15339.html](#)>. Acesso em: 12 set 2017.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo/SP - AGR: 2726638020118260000 SP 0272663-80.2011.8.26.0000, Relator: Piva Rodrigues, Data de Julgamento: 31/07/2012, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/08/2012.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul/RS. **USUCAPIAO DE "SOBRAS". E ADMISSIVEL A AÇÃO QUE OBJETIVA ADEQUAR AS MEDIDAS E CONFRONTACOES REGISTRADAS AS REALMENTE EXISTENTES NO NO TERRENO E CORRESPONDENTES A MAIORES DIMENSOES. NADA IMPORTA QUE O ACRESCIMO POSSA TEORICAMENTE SER DESCRITO COMO OUTRO IMOVEL. SOBRETUDO SE NO ATO DE AQUISICAO JA FICOU REGISTRADO O EXESSO E ALGUMA DAS MEDIDAS REAIS E EM VERDADE MENOR DO QUE A TITULADA. CITACOES. SÃO IMPRESCINDIVEIS AS DOS CONJUGES DOS CONFRONTANTES CASADOS, BEM COMO A DE INTERESSADOS INCERTOS, POR EDITAL QUE DESCREVA CORRETAMENTE O IMOVEL USUCAPIENDO. PROCESSO ANULADO.** (Apelação Cível Nº 586061939, Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Adroaldo Furtado Fabrício, Julgado em 07/04/1987. Disponível em: < <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/5228708/apelacao-civel-ac-586061939-rs-tjrs>>. Acesso em: 12 set 2017.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo/SP. **AGRAVO DE INSTRUMENTO - USUCAPIÃO -CONFRONTANTE FALECIDO** - Desconhecimento da existência de herdeiros do confrontante falecido - Prematura a citação por edital, uma vez que não foram esgotados os meios de tentativa de localização - Incerteza quanto à existência de inventário em andamento ou concluído - Não há como se considerar válida a citação na pessoa da viúva do falecido, porque não há prova de que ela represente o espólio ou que este existia à época da citação, sendo recomendável sua intimação, por carta precatória, para que informe sobre a existência de eventuais herdeiros e seus endereços, bem como se existe (ou existiu) inventário ou arrolamento - RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - AI: 1953070920118260000 SP 0195307-09.2011.8.26.0000, Relator: Gilberto de Souza Moreira, Data de Julgamento: 25/04/2012, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/05/2012). **USUCAPIÃO** Decisão que determina a citação de herdeiros de dois confrontantes falecidos Necessidade Determinação legal Inteligência do artigo 942 do Código de Processo Civil O desinteresse de uns não aproveita aos demais Decisão mantida. Agravo não provido. (TJ-SP - AI: 0167359242013826 0000 SP 0167359-24.2013.8.26.0000, Relator: João Carlos Saletti, Data de Julgamento: 28/10/2014, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/11/2014). Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/diarios/111046006/djpa-14-03-2016-pg-1062>>. Acesso em: 12 set 2017.

_____. Registro de Imóveis: Retificação de Registro e Georreferenciamento. **Eduardo Augusto. IN Sítio eletrônico.** Mai 2010. Disponível em: < <http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com.br/2010/05/anuencia-de-confrontante-i.html>>. Acesso em: 12 set 2017.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativo:** de acordo com o novo Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016.

BELLIN, Liciane Inês Schabarum. **Retificação de área do registro de imóveis: Lei nº 10.931/2004**. 2009 ed. Leme: Parizatto, 2009.

BUENO, Eduardo. **Brasil: uma história: cinco séculos de um país em construção**. São Paulo: Leya, 2010.

BUSSO, Sérgio. Qualificação registraria e procedimentos de dúvida. **Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal, Brasília, 25 de agosto de 2003**. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MzQ0NQ==&filtro=9&Data=>>. Acesso em: 15 ago 2017.

COUTO, Maria do Carmo de Rezende Campos. **Retificação. 24º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis**. Teresópolis, Rio de Janeiro, 4 e 5 de abril de 2008. Disponível em: <[http://www.serjus.com.br/noticias_antigas/online/24_encontro_regional_oficiais_registro_imoveis_retificacao_30_05_2008.htm#\[1](http://www.serjus.com.br/noticias_antigas/online/24_encontro_regional_oficiais_registro_imoveis_retificacao_30_05_2008.htm#[1)] Boletim Eletrônico IRIB n. 332, 2008). >. Acesso em: 12 set 2017.

CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto; NETO, José Manuel de Arruda Alvim. (Coord.). **Lei de Registros Públicos comentada**. Lei 6.015/1973. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos: comentada**. 18.ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

CUNHA, Marcelo. **Automação do georreferenciamento**. Boletim do IRIB em Revista, São Paulo, v. 359, p. 53-65, maio. 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registro de Imóveis**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

FAGUNDES, Filipe Mendonça; JR, Carlos Alberto Sobral Coimbra. Os dispositivos específicos aplicáveis ao desmembramento e à regularização dos imóveis da União. **IN Boletim do IRIB em Revista**. São Paulo, v. 351, p. 100-109, dez, 2014.

FARIA, Bianca Castelhar. A evolução e a modernização do Registro de Imóveis nos últimos 40 anos. **Boletim do IRIB em Revista**. São Paulo, v. 359, p. 66-71, maio, 2014.

HUBER, Cloves. **Retificação de área: o novo procedimento da ação de retificação do registro no assento imobiliário introduzido pelas Leis nºs 10.931 de 02 de agosto de 2004 e 12.424 de 16 de junho de 2011**. 3 ed. Leme: BH Editora, 2012.

LAMANAUSKAS, Milton Fernando; PEDROSO, Regina. **Direito notarial e registral atual**. 2 ed. São Paulo: Método, 2015.

PAIVA, João Pedro Lamana. A usucapião extrajudicial e o novo CPC. **Boletim do IRIB em Revista**. São Paulo, v. 354, p. 62-71, mar, 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana; TIMM, Luciano Benetti; TUTIKIAN, Cláudia Fonseca (Orgs). **Novo Direito Imobiliário e Registral**. 2.ed. São Paulo: Quartier Latin, 2010

PAIVA, João Pedro Lamana. **Seminário de Georreferenciamento de Retificação de Registro e Usucapião Administrativa Porto Alegre, 14 de dezembro de 2015.** Disponível em: < http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2015/12/USUCAPIAO_EXTRAJUDICIAL_E_RETIFICACAO_DE_REGISTRO_PORTO-ALEGRE.pdf>. Acesso em: 12 out 2017.

_____. Princípio da concentração. **Boletim do IRIB em Revista**. São Paulo, v.350, p. 137-140, set, 2014.

PEIXOTO, Ulisses Vieira Moreira. **Direito Imobiliário**. Leme: JH Mizuno, 2017.

PORTO, Costa. **Estudo sobre o Sistema Sesmarial**. Recife: Imprensa Universitária, 1965.

PORTUGUÊS. Dicionário online. **Significado de confrontante**. Disponível em: < <https://www.dicio.com.br/confrontante/>>. Acesso em: 09 out 2017.

REIS, João Emilio de Assis. A propriedade privada na Constituição Federal de 1988: Direito fundamental de dimensões sociais. **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, 17 de Agosto de 2017. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura & artigoid=7375>. Acesso em: 15 ago 2017.

RICHTER, Luiz Egon. O registro de imóveis na perspectiva dos direitos fundamentais: apontamentos para a construção de uma teoria justificadora. **Boletim do IRIB em Revista**, São Paulo, 2016, v.354, p. 16-33, mar, 2016.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. O direito registral imobiliário e os seus sistemas. **Boletim do IRIB em Revista**, São Paulo, v. 350, p. 124-129, set, 2014.

SANTOS. José Rezende dos Santos. O georreferenciamento e o sistema registral imobiliário. **Boletim do IRIB em Revista**, São Paulo, v. 319, , p.48, nov/dez, 2004.

SOUZA. Eduardo Pacheco Ribeiro. **Noções fundamentais de Direito Registral e Notarial**. JACOMINO, Sérgio; BRANDELLI, Leonardo (Coords.). 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

TORDESILHAS. **Tratado de Tordesilhas**. 1494. Disponível em: < [https://pt. Wikip-edia. org /wiki/Tratado_de_Tordesilhas](https://pt.wikipedia.org/wiki/Tratado_de_Tordesilhas)>. Acesso em: 11out 2017.

VARELA, Laura Beck. **Das Sesmarias à Propriedade Moderna: Um Estudo de História do Direito Brasileiro**. 1 ed. Rio de Janeiro. São Paulo. Recife: Renovar, 2005.

ANEXOS

A - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE POXORÉO/MT. Requerimento de averbação de retificação de área. *IN: **Sítio eletrônico do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poxoréo.*** Disponível em: < www.cartoriorgipoxoreu.com.br>. Acesso em: 10 out 2017.

B - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE POXORÉO/MT. Averbação de georreferenciamento. *IN: **Sítio eletrônico do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poxoréo.*** Disponível em: < www.cartoriorgipoxoreu.com.br >. Acesso em: 10 out 2017.

C - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE POXORÉO/MT. Averbação de retificação da descrição do imóvel. *IN: **Sítio eletrônico do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poxoréo.*** Disponível em: < www.cartoriorgipoxoreu.com.br>. Acesso em: 10 out 2017.

D - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE POXORÉO/MT. Requerimento para notificação de anuente. *IN: **Sítio eletrônico do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poxoréo.*** Disponível em: < www.cartoriorgipoxoreu.com.br>. Acesso em: 10 out 2017.

ANEXO A – REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA

REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA

ILUSTRÍSSIMO(A) SENHOR(A) OFICIAL(A) DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE (LOCAL DE SITUAÇÃO DE REGISTRO DO IMÓVEL)

Nome: _____

RG n° _____ CPF/MF n° _____ nacionalidade _____

profissão _____ estado civil _____ residente e domiciliado(a)

na Rua/Av. _____ Bairro _____ Cidade _____

Telefone: _____ vem requerer a Vossa Senhoria, se digne a promover as averbações que seguem:

a) averbação de retificação da área do imóvel objeto da Transcrição sob n, 8.708, deste RI, bem como, que se proceda a abertura de Matrícula, considerando os documentos e peças que seguem em anexo;

b) Averbar os documentos pessoais RG e CPF e segue em anexo.

Nestes termos,

Pede deferimento.

_____, _____ de _____ de _____.

Assinatura do(a) requerente

ANEXO B – AVERBAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO

REQUERIMENTO – AVERBAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO

ILUSTRÍSSIM(O)A SENHOR(A) OFICIAL(A) DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE (LOCAL DE SITUAÇÃO DO REGISTRO DO IMÓVEL)

Nome: _____

RG n° _____ CPF/MF n° _____ nacionalidade _____
profissão _____ estado civil _____ residente e domiciliado(a)
na Rua/Av. _____ Bairro _____ Cidade _____

Telefone: _____ vem requerer a Vossa Senhoria que se digne a
AVERBAR na matrícula n° _____ desse serviço, o memorial descritivo
georreferenciado anexo, bem como, ABRIR NOVA MATRÍCULA para o imóvel,
DECLARANDO, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que foram
respeitados os direitos dos confrontantes, nos termos da Lei n. 10.267/01; decretos
n. 4.449/02 e n. 5.570/05.

Declara que os dados e informações juntadas a este requerimento são
verdadeiros. Declara para efeitos fiscais que o imóvel objeto desta revisão tem o
valor de: R\$ _____.

Como prova da acima requerido, encontra-se em anexo os seguintes documentos:

- () Memorial descritivo georreferenciado/mapa/ART
- () Certificação/INCRA
- () Declaração(ões) de reconhecimentos de limites
- () CCIR/Certidão Negativa de Débitos relativos ao ITR.
- () Anuência do Intermat.
- () Outros documentos.

Nestes termos,
Pede deferimento.

_____, _____ de _____ de _____.

Assinatura do(a) requerente

ANEXO C – AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

REQUERIMENTO - AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ILUSTRÍSSIMO(A) SENHOR(A) OFICIAL(A) DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE (LOCAL DE SITUAÇÃO DE REGISTRO DO IMÓVEL)

Nome: _____

RG n° _____ CPF/MF n° _____ nacionalidade _____

profissão _____ estado civil _____ residente e domiciliado(a)

na Rua/Av. _____ Bairro _____ Cidade _____

Telefone: _____, abaixo assinado, vem mui respeitosamente requerer a Vossa Senhoria , o que segue:

Tendo em vista que a descrição tabular do imóvel não apresenta as distâncias e os rumos das perimetrais, declara, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que foram respeitados os direitos dos confrontantes, requer a retificação dos dados descritivos do imóvel objeto da () matrícula ou () transcrição sob n. _____, nos termos do(s) artigos 212 e 213 da Lei 6.015/73, alterado pela Lei n. 10.931 de 02/08/2004.

Para tal faz a juntada de novos trabalhos topográficos e demais documentos probantes para devida avaliação e decisão.

Declara que os dados e informações juntadas a este requerimento são verdadeiros.

Nestes termos,

Pede deferimento.

_____, _____ de _____ de _____.

Assinatura do(a) requerente

ANEXO D – PARA NOTIFICAÇÃO DE ANUENTE

REQUERIMENTO PARA NOTIFICAÇÃO DE ANUENTE

(CONFRONTANTES E/OU PROCURADORIA – MUNICIPAL-ESTADUAL-FEDERAL)

**ILUSTRÍSSIMO(A) SENHOR(A) OFICIAL(A) DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE (LOCAL DE SITUAÇÃO DE REGISTRO DO IMÓVEL)**

Nome: _____

RG nº _____ CPF/MF nº _____ nacionalidade _____
profissão _____ estado civil _____ residente e domiciliado(a)
na Rua/Av. _____ Bairro _____ Cidade _____

Telefone: _____, abaixo assinado, vem mui respeitosamente requerer a Vossa Senhoria, com fulcro no art. 213, II, §2º, da Lei 6.015/73, que proceda a notificação de _____ para manifestação quanto à retificação da descrição do imóvel objeto da Matrícula n. _____, e em cumprimento ao dispositivo contido no artigo 899, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia, com redação dada pelo Provimento nº CGJ/CCI – 009/2013.

Em prova do solicitado, segue em anexo:

- () Memorial descritivo/mapa (duas vias, sendo uma delas em mídia digital)
- () Certidão Atualizada da Matrícula do imóvel retificando

Declara que os dados e informações juntadas a este requerimento são verdadeiros.

Nestes termos,

Pede deferimento.

_____, _____ de _____ de _____.

Assinatura do(a) requerente