

## **Projeto de Lei nº 3.065/04**

### **Emenda Aditiva**

Acrescente-se o seguinte artigo:

Art. \_\_\_\_ Os arts. 212, 213 e 214 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a ter a seguinte redação:

Art. 212. Se o registro for omissivo, impreciso ou não exprimir a verdade, poderá o prejudicado requerer a sua retificação por meio do procedimento previsto no artigo seguinte ou pelas vias jurisdicionais ordinárias.

Art. 213. A requerimento do interessado, a retificação nas hipóteses do artigo anterior poderá ser feita desde que o ato não acarrete prejuízo a terceiros.

§ 1º No caso de erro evidente a correção poderá ser feita de ofício com as devidas cautelas e sem qualquer despesa para os interessados.

§ 2º A retificação ou inserção dos dados de qualificação pessoal das partes poderão ser efetuados pelo oficial à vista de documentos oficiais, caso seja entendido não estar suficientemente esclarecida a situação, o ato será realizado mediante despacho judicial, facultada à parte interessada a produção de provas.

§ 3º A inclusão ou atualização dos confrontantes do imóvel poderão ser feitas pelo oficial com base nos elementos constantes dos livros e documentos sob sua guarda ou mediante certidão do órgão responsável pelo cadastro imobiliário.

§ 4º Havendo declaração expressa da concordância dos confrontantes potencialmente afetados, poderá o oficial proceder à retificação que altere ou insira medidas perimetrais ou a área do imóvel, com base em memorial descritivo e planta assinados pelos requerentes e por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devendo a descrição atender aos requisitos constantes do art. 176 desta lei e conter indicação dos pontos correspondentes aos vértices definidores dos limites e os rumos e, sendo rural o imóvel, atender ao estabelecido nos §§ 3º e 4º do art. 176, ou, sendo urbano, atender, se houver, as exigências do órgão responsável pelo cadastro imobiliário.

§ 5º Na falta de concordância de algum dos confrontantes afetados, esse será indicado no requerimento, devendo o oficial providenciar a sua notificação, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, podendo, por sua solicitação, ser feita pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para que o notificado se manifeste em 10 (dez) dias, decorrido o prazo sem impugnação, o oficial efetuará a averbação retificatória.

§ 6º A notificação do confrontante será dirigida ao seu endereço constante do registro imobiliário, ao próprio imóvel contíguo, e também àquele fornecido pelo requerente, não sendo encontrado o destinatário ou estando em lugar incerto e não sabido, a notificação será feita pelo oficial por edital publicado por duas vezes no jornal local.

§ 7º Na ocorrência de impugnação por parte de algum dos confrontantes, o oficial encaminhará o requerimento e a impugnação ao juiz, que, facultando às partes a

produção de provas e, ouvido do Ministério Público, proferirá decisão acolhendo ou não o pedido de retificação, da decisão caberá apelação, que será recebida em ambos os efeitos.

§ 8º Se do teor da impugnação e das provas produzidas o juiz verificar a existência de controvérsia envolvendo o direito de propriedade das partes, serão elas remetidas às vias ordinárias, podendo ser deferida parcialmente a retificação no que for incontroverso.

§ 9º Não será exigida a concordância ou notificação dos confrontantes nos seguintes casos:

I – se da retificação resultar acréscimo que não ultrapasse em 5% (cinco por cento) na medida linear da linha divisória;

II – se a retificação tiver por objeto apenas a inserção de uma medida lateral ou da dos fundos igual à medida lateral ou frontal já mencionados no registro;

III – quando a retificação visar a indicação de rumos, ângulos de deflexão, ou inserção de coordenadas geo-referenciadas, em que não haja alteração de medidas perimetrais;

IV – quando a área alterada ou inserida resultar de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais existentes;

V – em relação ao confrontante não afetado pela alteração;

VI – quando se tratar de reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

VII – na cumulação de mais de uma das hipóteses previstas no presente parágrafo.

§ 10. Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 11. As áreas públicas poderão ser retificadas ou demarcadas pelo mesmo procedimento, desde que essas constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 12. Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 13. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas também aqueles que exercem a posse em nome próprio.

§ 14. Independem de retificação:

I – a regularização de parcelamento do solo promovida pelo Município, ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II – a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta lei.

§ 15. Caso entenda necessário, poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 16. Não havendo dúvida quanto à identidade do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que o adquirente solicite seja o mesmo feito em conformidade com a nova descrição.

§ 17. Por a retificação de que trata o presente artigo ter natureza administrativa, fica assegurado a quem for prejudicado o uso do processo contencioso adequado.

§ 18. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

Art. 214. As nulidades do registro, uma vez provadas, invalidam-no independentemente de ação direta.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos e o Ministério Público, cabendo, da decisão, apelação que será recebida em ambos os efeitos.

§ 2º Independentemente da oitiva das partes, se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderia causar danos de difícil reparação, poderá, como medida preventiva, determinar o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 3º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que fica com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 4º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

## JUSTIFICATIVA

A presente emenda tem a finalidade de adaptar algumas regras do registro imobiliário à finalidade do presente projeto de lei.

O incremento do crédito imobiliário visando ao desenvolvimento da indústria de construção civil não pode ficar alheio a um aperfeiçoamento do registro de imóveis. Adoção de um sistema ágil, seguro e eficiente de regularização imobiliária é imprescindível visto que a regularidade do registro é condição essencial à incorporação imobiliária. Sem a retificação adequada dos registros deficientes não haveria como se iniciar a incorporação, o que impediria o início da construção e a criação de novos empregos.

A maioria dos casos de retificação de registro não têm origem no erro, mas na omissão ou imprecisão. É o caso de terrenos em que há falta indicação de alguma das medidas perimetrais, da área superficial, ou indicação de divisas em termos vagos ou elementos não permanentes como divisor de águas, valos, pastos, árvores, etc. A doutrina e a jurisprudência há muito tempo têm estendido a utilização do processo de retificação para

corrigir omissões ou imprecisões, o que torna imperativo adaptar-se a redação do art. 212 à prática corrente.

Na sistemática do registro de imóveis que precedeu a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o assento registral se fazia por meio da transcrição, prática introduzida no período imperial pela Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, e seu regulamento, o Decreto nº 3.453, de 26 de abril de 1865, e mantida na legislação superveniente: Decreto nº 169A, de 19 de janeiro de 1890; Decreto nº 370, de 2 de maio de 1890; Código Civil de 1916; Decreto nº 4.827, de 7 de fevereiro de 1924; Decreto nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928; e, finalmente, pelo Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939.

No sistema anterior, o objeto principal do registro de imóveis era o registro do título, a transcrição nada mais era do que um extrato, ou seja, um resumo do que foi o objeto do negócio jurídico. Diante disso, o registro de imóveis, apesar do nome, foi criado mais como um registro de títulos e documentos envolvendo direitos imobiliários do que um sistema registral de bens imóveis. Nessa visão, a descrição do imóvel e a qualificação das partes envolvidas eram relegadas a um segundo plano, o foco do registro era o resumo do título, assim, se o imóvel e a qualificação das partes eram precariamente descritas na escritura, a mesma precariedade era transferida ao registro. Não poucas vezes o mesmo imóvel, a cada alienação, era descrito de forma diferente, sem que isso causasse qualquer empecilho na transcrição do título. Apesar de alguns aperfeiçoamentos introduzidos, o sistema perdurou quase inalterado por cento e dez anos (mai/1865 a dez/1975), resultando em dezenas de milhares de registros em cada uma das serventias do país e, nas grandes capitais, ultrapassando a casa da centena de milhar.

Com a adoção do fólio real pela Lei nº 6.015/75, o foco principal do registro foi deslocado do título para o imóvel. Passou-se a exigir que cada imóvel fosse plenamente caracterizado em uma folha única, consistente na matrícula, em que se exige uma descrição precisa do imóvel.

Com efeito, a lei instituiu um novo sistema de registros onde a caracterização do imóvel passou a ser o item mais importante, ou seja, com primazia absoluta do “**princípio da especialidade**”. A nova lei criou um nó górdio por ter deixado quase sem regulamentação como seria a transição da antiga sistemática para a nova, pior do que isso, pelo art. 228 simplesmente permitiu que as matrículas fossem abertas de acordo com a descrição do imóvel contida na transcrição anterior. A solução do legislador foi simplesmente deixar que o defeito fosse transferido para a matrícula. Após trinta anos de vigência, é fácil se aquilatar as conseqüências resultantes. Milhares de transcrições defeituosas transformaram-se em milhares de matrículas também defeituosas.

A adequação do sistema antigo para o novo, que deveria ser feito quando da transposição da transcrição para a matrícula, passou a ser feita na própria matrícula, ou seja, nos termos previstos no art. 213 da Lei de Registros Públicos, que somente prevê a retificação judicial. Daí a enxurrada de processos que torna morosa e custosa a prestação judicial, tornando quase inviáveis a regularização de imóveis, principalmente daqueles da população de baixa renda, o que agrava ainda mais a situação fundiária urbana.

É tempo de o legislador estabelecer mais claramente quando há a necessidade de o Poder Judiciário intervir nas relações privadas. Tratando-se a propriedade imóvel de

um direito disponível onde as partes capazes podem livremente alienar e gravar, resulta disso como um corolário lógico que essas mesmas partes deveriam poder estabelecer de comum acordo as divisas entre suas propriedades. Exigir que o Poder Judiciário interfira no estabelecimento das divisas entre imóveis de pessoas maiores e capazes, seria a mesma coisa que exigir que o juiz interviesse nas escrituras de compra e venda.

Nas relações privadas, normalmente o Poder Judiciário somente é chamado a intervir nos casos em que há discordância, da mesma forma, se o caso é de estabelecimento das divisas entre imóveis pertencentes a pessoas maiores e capazes, a interferência do juiz deveria se limitar aos casos em que houvesse discordância. A presente emenda tem a finalidade de preservar o princípio da instância no qual o Poder Judiciário deve ser apenas chamado a se manifestar nos casos de divergência. Na concordância, a retificação poderia muito bem ser efetivada diretamente pelo registrador.

É notório que, nos atuais processos de retificação judicial, o maior trabalho do juízo concentra-se nas citações dos confrontantes, que, muitas vezes, leva anos para ser efetivada dado ao acúmulo de serviços. O trabalho de notificação das partes não tem qualquer cunho decisório, apenas depende de atos formais, que muito bem poderiam ser delegados ao registrador que tem fé pública. O registrador, assim, estaria incumbido do trabalho de notificar os confrontantes e apenas encaminhar a juízo os procedimentos em que houvesse discordância. Nessa sistemática, o Poder Judiciário ficaria aliviado do trabalho burocrático, podendo concentrar os esforços no seu papel principal, que é o decidir controvérsias.

Outro ponto a ser observado é que somente os confrontantes potencialmente atingidos pela retificação deveriam ser chamados a se manifestar, sendo irrelevantes os que não têm qualquer interesse jurídico. Pelo sistema atual, todos os confrontantes devem ser ouvidos, mesmo aqueles em que a retificação em nada iria alterar as divisas comuns, pior ainda, determinava a citação dos antigos proprietários, diligência ainda mais difícil de ser cumprida porque, muitas vezes, não são localizados. Nem se diga que a retificação interferiria na venda ocorrida, pois, transferida a propriedade e recebido o preço, pouco interesse ainda restaria ao vendedor na alteração da descrição da coisa vendida. O interesse existiria se a venda fosse de parte do imóvel, quando a alteração das divisas pudesse interferir com o remanescente, caso em que o vendedor seria chamado na qualidade de confinante.

Também se procurou estabelecer com maior rigor em que casos haveria a necessidade de manifestação dos confrontantes. Por exemplo, a medição de um imóvel depende de equipamentos técnicos. Quanto mais sofisticados os equipamentos, maior é precisão obtida nas medidas. As medidas antigas devem ser analisadas com uma certa tolerância por terem sido obtidas com técnicas arcaicas. Mas a medida da tolerância já existe na lei. O art. 500, § 1º, do Código Civil, estabelece a mesma em um vigésimo, ou seja, 5% (cinco por cento), dessa forma, decorre naturalmente a adoção desse valor como uma baliza para necessidade de intervenção do confrontante.

Antigamente, quando um imóvel era retangular, a descrição compreendia apenas a medida da frente e a da frente aos fundos, ficando subentendidos que a medida dos fundos seria a mesma da da frente e que ambos os lados seriam iguais. Muitos imóveis foram descritos dessa forma, assim, por estar implícito que a omissão das medidas foi

proposital, não haveria sentido em se exigir a concordância dos confrontes para o reparo da omissão.

Igualmente, deveria ser dispensada a concordância ou notificação dos confrontantes quando a alteração da descrição limita-se à inserção de coordenadas geo-referenciadas ou de rumos e ângulos, sem alteração das medidas contidas no registro. Se não há alteração de divisas, mas apenas uma nova descrição, nenhum confrontante é potencialmente afetado. Isso facilitaria a retificação de um grande número de imóveis rurais que vão passar a serem descritos na forma da Lei nº 10.267/01.

Fixadas as medidas perimetrais e a forma do imóvel, a área decorre apenas de cálculos matemáticos, não havendo, nessa hipótese, necessidade de chamamento de confrontantes para a verificação de algo que pode ser obtido de imediato com a utilização de um computador.

Por fim, estando retificado um imóvel, a reprodução da mesma descrição em imóvel contíguo na divisa comum seria uma consequência lógica, assim, bastaria ao vizinho requerer a inserção da mesma descrição em seu imóvel, não havendo sentido em se exigir concordância daquele que foi o próprio responsável pela nova descrição. Essa prática facilitaria em muito as retificações de quadras inteiras.

As áreas públicas também podem ser objeto de retificação, o que é de altíssima utilidade prática. Para a regularização fundiária das áreas públicas ocupadas, para onde é prevista a concessão do direito especial de uso, há a necessidade de as áreas desafetadas terem descrição precisa. Nesse caso, apenas se tomou a precaução de se exigir que o imóvel público constasse do registro quer por assento próprio, por loteamento registrado ou por meio de averbação, visto que o procedimento retificatório não é substitutivo de ação discriminatória.

Com a finalidade de se dar maior segurança, englobou-se no conceito de confrontantes não só os proprietários, mas também os possuidores em nome próprio dos imóveis contíguos. Como é cediço, muitas vezes o proprietário já compromissou a terceiros o imóvel sem que o título tivesse sido apresentado a registro, nesse caso, é indubitável o interesse jurídico do possuidor na retificação promovida por seu vizinho.

Importante é ser frisado que foi tomado o cuidado de se excluir a exigência de prévia retificação no caso de regularização de parcelamento promovida pela Municipalidade ou o Distrito Federal nos termos do art. 40 da Lei nº 6.776/79, quando houver cadastramento ou lançamento fiscal dos lotes individualizados há mais de vinte anos. Nesses casos, tratando-se de parcelamentos antigos e já decorridos o prazo prescricional de qualquer ação bem como o de aquisição por usucapião, a exigência de retificação da gleba original é perfeitamente dispensável, visto serem mínimos os riscos de prejuízos a terceiros.

Por outro lado, a alteração introduzida pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, tornou obrigatório que os imóveis rurais sejam descritos com base nos vértices definidores dos limites em coordenadas geo-referenciadas, sistema recentemente implementado pelo INCRA pela Instrução Normativa nº 12, de 17 de novembro de 2003, Instrução Normativa nº 13, de 17 de novembro de 2003, Portaria INCRA/P nº 1.101, de 19 de novembro de 2003, e pela Portaria INCRA/P nº 1.102, de 19 de novembro de 2003. É fato absolutamente certo de que não existirá quase nenhum imóvel cuja descrição tenha sido

feita com os vértices localizados com precisão de 50 centímetros em coordenadas UTM (Universal Transverse Mercator) no sistema SAD-69, razão pela qual a nova descrição será fatalmente divergente da anterior, o que dará ensejo a infundáveis discussões quanto à necessidade ou não de retificação judicial para a adaptação dos imóveis rurais às novas exigências. A lei precisa dar uma resposta precisa quanto à necessidade ou não de retificação na transição da descrição tradicional para a georeferenciada. Havendo a necessidade urgente do cadastramento dos imóveis rurais, não há como se exigir um longo processo de retificação judicial, fato que certamente traria a

consequência nefasta de se atolar o Poder Judiciário com centenas de milhares de processos, motivo pelo qual a dispensa da retificação judicial na transição é uma imposição decorrente do próprio espírito da Lei nº 10.267/01.

Há que ser enfatizado que a retificação da forma proposta, mesmo com interferência do Poder Judiciário, está adstrito ao âmbito administrativo, podendo ser impugnado por qualquer prejudicado pelas vias ordinárias, ou seja, em nenhum momento a descrição torna-se algo imutável, ficando sempre resguardada a possibilidade de correção dos eventuais erros.

A redação do art. 214 é anterior à Constituição de 1988. Se interpretado literalmente o seu texto, em que a nulidade seria decretada independentemente de ação direta, poderia ser concluído que a decretação também independe da oitiva das partes atingidas. Independência de ação direta significa que a nulidade pode ser decretada em procedimento administrativo a cargo do juízo correicional, todavia, a garantia do contraditório e da ampla defesa, estatuída no art. 5º, LV, da Carta Magna, engloba o processo administrativo, motivo pelo qual esse dispositivo deve ser adaptado às novas exigências constitucionais.

A figura do bloqueio da matrícula, de construção jurisprudencial, mostrou-se extremamente útil na prevenção de danos a terceiros, sendo imprescindível que a prática judicial seja incorporada à legislação. Tendo o bloqueio natureza temporária, o ato não poderia prejudicar terceiros que tenham interesse no registro de seus títulos, no caso, a solução mais adequada seria permitir-se a prenotação dos títulos para a garantia da prioridade, prorrogando-se o seu prazo até que o Poder Judiciário decida sobre a validade do registro anterior.

Tendo o Novo Código Civil disposto em seu art. 169 a imprescritibilidade do ato jurídico nulo, em tese, a qualquer tempo poderia ser decretada a nulidade do registro viciado. Ocorre, porém, que a lei deve ser elaborada para resolver questões e não para criar mais problemas. A decretação da nulidade deve ter um fim prático, ou seja, a de expurgar o registro inválido e reconhecer o direito de propriedade do verdadeiro titular. Se o imóvel estiver registrado em nome daquele que já preencheu os requisitos de usucapião, a invalidação do registro estaria esvaziada de qualquer sentido prático ante a perda da propriedade do anterior titular, que não mais poderia se socorrer o disposto no parágrafo único do art. 1.247 do Código Civil.

Sala da Sessões, 16 de março de 2004

Deputado **Feu Rosa** PP/ES