

## RETIFICAÇÃO

USP – Ribeirão Preto, 30.10.2018

Professora: Priscila Patah  
priscilapatah@hotmail.com

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## RETIFICAÇÃO - CONCEITO

Retificar significa corrigir; corrigir o que já existe, sem criar direito real novo, visando que o teor do registro exprima a verdade, escoimando suas imperfeições, de modo que “o registro imobiliário deverá espelhar com a menor chance possível de equívoco, a realidade, atendendo, pois, ao princípio da segurança jurídica.”

- PATAH, Priscila Alves. Direito Registral. Retificação Administrativa de Área de Imóvel Rural. Curitiba: Juruá Editora, 2018, p. 115.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Evolução legislativa

- Código Civil/1916 - Artigo 860: “Se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique.”, sendo necessário **processo contencioso próprio**.
- Decreto nº 4.857/39 - artigos 227 e 228 - preservou o mesmo conteúdo do CC de 1916.
- A Lei nº 6.015/73 - art. 213, com a redação original: “Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar sua retificação, por meio de **processo próprio**”
- Lei nº 10.931/2004, altera a redação do art. 213, LRP: via administrativa
- Código Civil/2002 - artigo 1.247: “Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.”

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---







## Classificação - Luciano Lopes Passarelli

- a) **administrativa** (diretamente junto ao Registro de Imóveis),
- b) **judicial-administrativa** (juntamente à Corregedoria Permanente) e
- c) **jurisdicional**, que se divide em: **consensual**, seguindo o rito da jurisdição voluntária, e **contenciosa**, seguindo o rito ordinário do Código de Processo Civil.

\* PASSARELLI, Luciano Lopes. As retificações no Registro de Imóveis. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2008, p. 151/152.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Jurisdicional

- Até o advento da Lei nº 10.931/2004, a retificação era apenas por via de ação, tramitando no Poder Judiciário, com a única exceção da hipótese de erro evidente.
- No caso de retificação de área, o procedimento envolvia a participação dos confrontantes, alienante e seus sucessores, porém todo o procedimento ocorria na esfera de jurisdição voluntária, salvo casos de litigiosidade, que ocorriam na via jurisdicional, por via de ação de retificação, com caráter real.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Administrativa

- artigos 212 e 213 da LRP com a redação dada pelas Leis nºs 10.931/2004 e 12.424/11;
- feito **diretamente** no Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel objeto de retificação;
- mediante **requerimento** do proprietário ou da parte interessada dirigido ao Oficial;
- visa: **verdade jurídica tabular**, devendo o registro imobiliário refletir com exatidão a notícia do imóvel, proprietário e direitos e gravames relacionados a ele; **segurança**, a fim de ter convicção de que se pode confiar numa notícia, numa publicidade tabular; **formalismo**: a segurança é alicerçada no formalismo, observando-se aspectos e princípios jurídicos, sem apego ao formalismo exacerbado; **boa-fé**: o pedido de retificação é baseado na boa-fé do requerente; **agilidade**; **custo-benefício**; oportunidade de prestar um **serviço social**, com contato direto do registrador pelo usuário (KLOSTER, João Carlos. Retificação administrativa registral. Boletim do IRIB em Revista, n.328, p.128-143, set./out. 2006, p. 129/130)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Retificação extrajudicial a requerimento do interessado

- O procedimento para a retificação administrativa **unilateral** é chamado de sumário, já que é utilizado quando se faz necessária a alteração da descrição tabular do imóvel, sem que haja potencialidade de danos a terceiros.

\* AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. Manual Básico de Retificação de Registro e Georreferenciamento: Comentários, modelos e legislação.

## Bilateral - competência

- O art. 212 da LRP: a retificação deve ser procedida pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, que será, em regra, o Oficial em cuja circunscrição estiver o imóvel registrado.
- O art. 169, I, da LRP: “todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo: I - as **averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição.**”
- No Estado de São Paulo, o entendimento é que a retificação deve ser feita no **cartório de origem do imóvel** objeto da retificação, nos termos do item 138.27, Capítulo XX, NSCGJSP.

## Bilateral - competência

- REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida prejudicada – Ausência da via original do título – Exame, em tese, da exigência a fim de nortear futura prenotação – Descrições constantes do título e do registro que não deixam qualquer dúvida de que se trata do mesmo imóvel – Princípio da especialidade não violado – Retificação de registro – **Ato passível de averbação que, portanto, deve ser inscrito no Registro de Imóveis de origem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer à outra circunscrição** – Arts. 169, I, c.c. 213, § 1º, da Lei nº 6.015/73 – Recurso prejudicado.

(CSMSP - Apelação Cível: 0003757-13.2012.8.26.0606  
Localidade: Suzano Data de Julgamento: 26/09/2013 Data DJ: 14/11/2013  
Relator: Renato Nalini)

## Fases

- Documentação
- Protocolo
- Fase interna do RI

---

---

---

---

---

---

---

---

## Fases - Documentação

- **Requerimento;**
- **Documentos pessoais;**
- **Mapa e Memorial;**
- **Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;**
- **Declarações necessárias** foi efetuado *in locu*; que efetuou pessoalmente o levantamento do imóvel e que todos os dados apresentados são verdadeiros.
- Deve constar declaração de que a retificação é *intramurus*.
- **Anuência dos confrontantes;**
- **Notificação;**
- **Certificação do INCRA** o site do Sigef ([sigef.incra.gov.br](http://sigef.incra.gov.br));
- **Cadastro Ambiental Rural – CAR;**
- **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR e Imposto Territorial Rural – ITR.**

---

---

---

---

---

---

---

---

## Mapa e Memorial

- O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP elaborou procedimentos e requisitos mínimos exigíveis para elaboração de trabalhos técnicos essenciais às retificações de registro imobiliário, judiciais ou administrativas, indicando os formatos geométricos em que é ou não possível a inserção de dimensões e de áreas por mero cálculo aritmético <http://www.ibape-sp.org.br>. Acesso em 23/11/2017, às 19:57.

---

---

---

---

---

---

---

---





## Fases - Protocolo

- É o de um ato praticado com o recebimento de um título ou procedimento em cartório, a fim de se assegurar a prenotação que determina a prioridade no registro.
- livro próprio para a prática desse ato: Livro nº 1.
- O art. 182 da LRP: “todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.”
- Embora o prazo geral de 30 dias para efetivação do ato, para a retificação administrativa consensual esse prazo costuma ser ultrapassado, pois muitas vezes há intimações a serem feitas, prazos para resposta e necessidade de alteração nos trabalhos técnicos.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Apuração do remanescente

- § 7º do art. 213 LRP: “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”.
- Trata-se dos casos em que o proprietário de uma gleba maior, depois de desfalcada de uma parcela, não tem como descrever o remanescente, especialmente para os casos de transcrições antigas.
- Outra possibilidade ocorre quando o imóvel sofreu desmembramento em virtude de desapropriação ou usucapião.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Áreas Públicas

- As áreas públicas **podem** ser inscritas no Registro de Imóveis, seja como confinante ou quando abertas em registros já existentes em nome de particulares.
- O §8º, II, art. 213, LRP, prevê que “as áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste art., desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.”

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Georreferenciamento

- É uma **técnica de agrimensura** e não um método exclusivo do INCRA para descrição de imóveis rurais. Portanto, qualquer imóvel urbano ou rural, cujo prazo carencial para o georreferenciamento não tenha expirado, poderá ser retificado pela técnica do georreferenciamento sem seguir os atos normativos do INCRA.
- **Georreferenciar** um imóvel significa **descrevê-lo**, incluindo pontos geodésicos obtidos por um satélite em órbita geoestacionária, ou seja, uma técnica de agrimensura dotada de extrema precisão. Segundo a legislação brasileira (art. 176, §4º, LRP), é entendido como um **mapeamento** de um imóvel rural por meio das coordenadas e **vértices definidores dos limites dos imóveis rurais pelo Sistema Geodésico brasileiro com a precisão posicional fixada pelo INCRA.**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Fases Internas do RI

- **Qualificação;**
- **Deferimento;**
- **Emolumentos;**
- **Encerramento;**
- **Abertura de Matrícula.**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Erros, inexactidões materiais e irregularidades – Notas

- Item 53, Capítulo XIV, NSCGJSP: Os erros, as inexactidões materiais e as irregularidades, constatáveis documentalmente e desde que não modificada a declaração de vontade das partes nem a substância do negócio jurídico realizado, podem ser corrigidos de ofício ou a requerimento das partes, ou de seus procuradores, mediante ata retificativa lavrada no livro de notas e subscrita apenas pelo tabelião ou por seu substituto legal, a respeito da qual se fará remissão no ato retificado.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



