



**FACULDADE METROPOLITANA DA GRANDE FORTALEZA – FAMETRO  
ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO**

**DAYANNE MARIA BEVILÁQUA NOGUEIRA**

**RETIFICAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS COM FUNDAMENTO NO  
PROVIMENTO Nº08/2014-CCJ/CE**

**FORTALEZA-CE**

**2015**

DAYANNE MARIA BEVILÁQUA NOGUEIRA

RETIFICAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS COM FUNDAMENTO NO PROVIMENTO  
Nº08/2014-CCJ/CE

Monografia apresentada ao curso de Especialização em Direito Imobiliário da Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza – FAMETRO – como requisito para obtenção do grau de especialista, sob a orientação do Professor Thales Pontes Batista.

**FORTALEZA-CE**

**2015**

DAYANNE MARIA BEVILÁQUA NOGUEIRA

RETIFICAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS COM FUNDAMENTO NO PROVIMENTO  
Nº08/2014-CCJ/CE

Este estudo monográfico foi apresentado no dia 12 do mês dezembro de 2015 como requisito para obtenção do grau de especialista da Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza – FAMETRO – tendo sido aprovada pela banca examinadora composta pelos professores

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Esp Thales Pontes Batista  
Orientador - Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza - FAMETRO

---

Prof. Mestre Veronica Dourado  
Membro - Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza - FAMETRO

---

Prof. Esp. Paulo Airton Albuquerque Filho  
Membro - Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza - FAMETRO

## **AGRADECIMENTOS**

A Deus e ao Espírito Santo, por me ajudarem e me iluminarem nas horas mais difíceis e pela nossa parceria nas horas mais felizes.

Ao meu esposo Sávio Giulianno, ao meu filho João Guilherme e aos meus pais Valdo e Edna, por serem o meu alicerce, me amarem e me darem forças para seguir em frente.

A todos os meus professores da especialização em direito imobiliário, em especial ao professor Thales Pontes, por aceitar a árdua tarefa de orientação, a quem devoto a mais sincera admiração e à professora Patrícia Marla Machado por ter me dado a chance de estar concluindo o presente trabalho.

Ao professor Mario Parente por ter me ajudado e pela colaboração inestimável na minha formação acadêmica.

## RESUMO

O escopo primordial deste trabalho é elaborar pesquisa monográfica acerca da importância do procedimento de retificação de dados constantes nas matrículas, transcrições e inscrições de imóveis que são realizadas nas Serventias de Registros Imobiliários. Em sentido amplo, o que se pretende é desenvolver um estudo no que se refere ao instrumento utilizado para retificar omissões, imprecisões e erros na descrição de imóveis e dados no Registro Imobiliário. E, em sentido estrito, pretende-se: apresentar a estrutura do Sistema Registral Brasileiro, os Princípios Fundamentais do Registro Imobiliário, bem como a diferenciação entre Registro e Averbação. Em seguida abordar as hipóteses de retificações, que poderão ser: retificação de dados de Ofício ou a requerimento do interessado, retificação por requerimento do interessado com a anuência dos confrontantes e retificação por requerimento do interessado sem a anuência de algum dos confrontantes, conceituando-as, diferenciando-as, enumerando as documentações necessárias que deverão ser apresentadas no Cartório Imobiliário, diferenciar usucapião e retificação de área, enfim, abordar os aspectos legais atuais que envolvem referidas retificações administrativas, fundamentando em obras de registradores imobiliários, autores renomados, bem como na Lei 6.015/73 com as alterações realizadas pela Lei nº 10.931/04, a qual ampliou o rol de possibilidades dos procedimentos retificatórios realizados nas serventias extrajudiciais. Com um maior aprofundamento nas Retificações de Área executadas nas Serventias Registrais do Estado do Ceará que tem como fundamentação o Provimento 08/2014 da CGJ/CE.

Palavras-chave: Procedimento, Retificação, Registros Imobiliários.

## **ABSTRACT**

The main scope of this work is to develop monographic research about the importance of the rectification procedure data contained in enrollment, transcripts and property registrations that are performed on the service roads of Real Estate Records. Broadly speaking, the aim is to develop a study with regard to the instrument used to rectify omissions, inaccuracies and errors in the property description and data in the Land Registry. And, strictly speaking, it is intended: to present the structure of the Brazilian Registral System, the Fundamental Principles of Land Registry as well as the differentiation between registration and Annotation. Then address the chances of corrections that can be Rectifying Oficio data or interested in the application, application for rectification of the interested party with the consent of confronting and rectifying by request of the Company without the consent of any of confronting, conceptualizing them differentiating them, listing the necessary documentation to be submitted in the Registry Property, distinguish prescription and area rectification, finally, address current legal issues involving those administrative corrections, basing on works of real estate registers, renowned authors, as well as Law 6,015 / 73 with changes made by Law No. 10,931 / 04, which expanded the range of possibilities of retificatórios procedures performed in extrajudicial on offer. With a further deepening in the Adjustments area executed in the State of Ceará Registrais service roads whose foundation Provision 08/2014 of the FPG / EC.

Keywords: Procedure, rectification, Real Estate Records.

## SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO .....	08
2 DO REGISTRO IMOBILIÁRIO.....	10
2.1 Sistema Registral Brasileiro.....	10
2.2 Princípios Fundamentais do Registro Imobiliário.....	11
2.3 Registro.....	13
2.4 Averbação no Registro de Imóveis.....	15
3 DAS RETIFICAÇÕES ADMINISTRATIVAS.....	18
3.1 Breve Histórico.....	18
3.2 Conceito.....	19
3.3 Hipóteses de Retificações Admitidas no Registro Imobiliário.....	20
3.3.1 Retificação de Ofício ou a requerimento do interessado .....	21
3.3.2 Retificação por requerimento do interessado com anuência dos confrontantes.....	25
3.3.3 Retificação por requerimento do interessados sem a anuência de alguns dos confrontantes.....	26
3.4 Retificação de área e usucapião.....	27
3.4.1 Usucapião de bens imóveis.....	27
3.4.2 Retificação com acréscimo de área.....	29
4 PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA NO REGISTRO DE IMÓVEIS...	32
4.1 Estrutura do procedimento de retificação administrativa.....	32
4.2 Legitimidade ativa .....	33
4.3 Documentos necessários para requerer retificação de área administrativa e procedimento retificatório.....	34
4.3.1 Documentos e procedimento nos casos de retificação de ofício ou a requerimento do interessado.....	34
4.3.2 Documentos e procedimento nos casos de retificação a requerimento do interessado com anuência dos confinantes .....	36
4.3.3 Documentos e procedimento nos casos de retificação a requerimento do interessado sem anuência dos confinantes .....	41
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	42
REFERÊNCIAS.....	44

## 1 INTRODUÇÃO

No Brasil o desenvolvimento do mercado imobiliário trouxe grande aumento nas negociações realizadas nas Serventias de Registros de Imóveis. Dentre elas podemos citar a compra e venda de imóveis, as doações, loteamentos de áreas, unificações, desmembramentos, dentre outras.

Ao realizar as referidas negociações imobiliárias, muitas vezes os interessados se deparam com alguns obstáculos que impossibilitam a averbação ou o registro dos instrumentos de negociação na Serventia Imobiliária, tendo como exemplo, os casos em que há erros ou imprecisões no registro público das medidas do imóvel, bem como nos casos de omissões dos dados pessoais dos proprietários.

Diante dessas considerações, buscou-se desenvolver pesquisa monográfica para responder aos seguintes questionamentos: O que é procedimento extrajudicial de retificação imobiliária? Por que utilizá-lo para modificar os erros, omissões e imprecisões existentes na matrícula, transcrição ou inscrição de um imóvel? Quais as hipóteses de retificação extrajudicial e qual a documentação necessária que deverá ser apresentada diante do Cartório de Registro de Imóveis?

A presente pesquisa tem como objetivo geral elucidar os questionamentos acima e muitos outros a respeito de erros e omissões que contém em alguns registros imobiliários, apresentando o processo extrajudicial retificatório com seus diversos aspectos práticos e a legislação atual vigente que o ampara, pois, com esse instrumento o interessado poderá retificar os erros e omissões existentes.

Em relação aos aspectos metodológicos, as hipóteses são estudadas através de pesquisa bibliográfica mediante explicações embasadas em trabalhos publicados sob a forma de livros, revistas, artigos, enfim, publicações especializadas, imprensa escrita e dados oficiais publicados na Internet, que abordem direta e indiretamente o tema em análise. No que tange a tipologia da pesquisa, esta é, segundo a utilização dos resultados, pura, visto ser realizada apenas com o intuito de ampliar os conhecimentos. Segundo a abordagem, é qualitativa, com a apreciação da realidade no que concerne ao tema no ordenamento jurídico pátrio. Quanto aos objetivos, a pesquisa é descritiva, descrevendo, explicando, classificando e esclarecendo o problema apresentado, e exploratória, uma vez que procurará aprimorar ideias, buscando maiores informações sobre a temática em foco.



Para fins didáticos, a presente monografia divide-se em três capítulos, distribuídos na forma explicitada a seguir:

O primeiro capítulo inicia com uma breve análise sobre o funcionamento do sistema registral brasileiro, englobando os princípios que norteiam a atividade registral imobiliária, bem como um entendimento maior sobre o que é registro e o que é averbação e qual deverá ser utilizado para realizar a retificação imobiliária na matrícula do imóvel.

Prossegue o estudo no segundo capítulo com um breve histórico do procedimento retificatório no registro público brasileiro, com as importantes alterações realizadas pela Lei nº 10.931/2004 (Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm)>. Acesso em: 05 out. 2015) e o Provimento 08/2014 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Ceará.

Ainda no segundo capítulo vem à conceituação do que é a Retificação no Registro de Imóveis, sobre o olhar da legislação vigente, bem como da doutrina atual, entendendo-se por ser um meio eficaz e célere pelo qual o proprietário, ou quem de direito, poderá se utilizar para modificar as características de determinado imóvel constantes na matrícula, que não espelham a realidade. Também são abordadas as hipóteses de retificações admitidas no Registro Imobiliário podendo em alguns casos ser de Ofício ou a requerimento do interessado, com anuência ou sem a anuência do confrontante, dependendo do tipo de omissão, imprecisão ou incorreção constante no registro público e a diferença entre retificação de área e usucapião.

No Terceiro Capítulo é especificado todo o procedimento de retificação administrativa, em especial as retificações de áreas realizadas pelos registradores do Estado do Ceará, com fundamento no Provimento 08/2014 da CGJ-CE, abordando a estrutura e legitimidade ativa para propor o referido procedimento, bem como a documentação necessária que deverá ser apresentada na serventia imobiliária.

Ao final, expõem-se as derradeiras considerações deste estudo, refletindo sobre a importância do procedimento retificatório realizado no sistema registral brasileiro, em especial no Estado do Ceará, por ser o instrumento que proporciona para a sociedade uma maior segurança jurídica nas negociações imobiliárias.

## 2 DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

### 2.1 Sistema Registral Brasileiro

Antes de se iniciar a explanação a respeito do assunto central que é a Retificação de Área através do Registro Imobiliário, necessário se faz uma breve análise a respeito do funcionamento do sistema registral brasileiro.

De acordo com o que dispõe o art. 2º do Provimento 08/2014 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Ceará (Disponível em: <http://www7.tjce.jus.br/corregedoria/wp-content/uploads/2010/12/Codigo-de-Normas2.pdf>. Acesso em: 14 de dez. de 2015): “Os Serviços Extrajudiciais são exercidos em caráter privado, por ação do Poder Público, de organização técnica e administrativa, destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

Assim, o Estado cada vez mais tem percebido dificuldades de compor os conflitos e dar segurança jurídica para a população; buscando evitar tais relações conflituosas e consolidar expectativas, delegou as serventias extrajudiciais algumas funções que antes eram exclusivas do poder público.

Após a Constituição Federal em seu art.37, inciso II, (Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em: 05 out. 2015.) bem como conforme o art.12º do Provimento 08/2014 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Ceará, para poder ingressar como Titular das atividades das serventias extrajudiciais é necessário que se preste concurso público.

As Serventias Extrajudiciais Imobiliárias são responsáveis por preservar e registrar todas as informações pertinentes aos imóveis que tenha registro público, proporcionando sua efetiva publicização, dando eficácia ao direito de propriedade que surge através do negócio jurídico registrado. Conforme ensinamento de Joaquim Mariano da Silva Neto ao discorrer sobre o registro imobiliário, afirma:

Porém, ele não se limita a dar publicidade aos atos jurídicos referentes às mutações da propriedade. A constituição, transferência e modificações dos direitos reais, em geral, devem constar no registro, a fim de que ele dê, na medida do possível, exatas informações a respeito do estado dos bens de raiz e suas alterações, assim como direitos reais que os ampliam ou destroem (SILVA NETO, 2005, p. 15)

Assim, todas as informações (medidas, propriedade, confinantes, localização, etc..) a respeito do imóvel registrado ficam arquivadas na Serventia Imobiliária e qualquer modificação nas informações registradas deverá ser realizada no registro imobiliário.

Com relação à normatização do sistema registral brasileiro, atualmente pode-se encontrar no Código Civil as normas gerais, no entanto, a regulamentação aprofundada da matéria está na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015), conhecida como Lei dos Registros Públicos e na legislação específica de cada Estado e Distrito Federal.

Ao discorrer sobre a destinação do Registro de Imóveis o Parágrafo único do art.590, parágrafo único do Provimento 08/2014 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Ceará (Disponível em: <http://www7.tjce.jus.br/corregedoria/wp-content/uploads/2010/12/Codigo-de-Normas2.pdf>. Acesso em: 14 de dez. de 2015) indaga: “O Registro de Imóveis destina-se ao registro declaratório e averbação dos títulos ou atos ou fatos inter vivos ou Mortis causa, constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais, a fim de assegurar-lhes validade, eficácia erga omnes e disponibilidade”.

## **2.2 Princípios Fundamentais do Registro Imobiliário**

Existem vários Princípios norteadores do Registro Imobiliário, no entanto, iremos nos ater há alguns princípios fundamentais que no entendimento do renomado autor Sílvio de Salvo Venosa no artigo sobre “A nova retificação de registro imobiliário”, elenca os seguintes: publicidade, conservação, responsabilidade dos oficiais de registro e força probante de fé pública em todos os registros, conforme segue:

Os princípios fundamentais que regem o registro imobiliário são os da publicidade, conservação e responsabilidade dos oficiais de registro. Pelos atos registrários, seus assentos são de acesso a qualquer interessado. A conservação permite o arquivo permanente do histórico imobiliário. Pelo princípio da responsabilidade, os oficiais respondem pelos prejuízos causados por culpa ou dolo, pessoalmente ou por seus prepostos. Acrescentemos ainda a fundamental força probante de fé pública em todos os registros (VENOSA, 2004).

Assim sendo, devido ao princípio da publicidade qualquer pessoa tem acesso livre ao teor registral, independente de apresentar qualquer justificativa. Já o Princípio da Conservação se trata da obrigatoriedade do oficial conservar todos os documentos que lhes são confiados, preservando todo o histórico registral.

O Princípio da responsabilidade do Oficial de Registro confere ao oficial toda responsabilidade por prejuízos causados ao registro público independente de ter ocorrido por culpa ou dolo do oficial ou preposto. No caso do Princípio da Fé Pública, quer dizer que

documentos e atos realizados pelos oficiais de registro público são presumidamente verdadeiros.

Também existe um princípio que é de suma importância para o sistema registral e que não foi elencado pelo autor Silvo Venosa como fundamental, trata-se do Princípio da continuidade, em que nenhum registro será efetuado sem a prévia menção ao registro anterior, formando uma cadeia dominial, e proporcionando ao comprador do imóvel a segurança jurídica de efetuar o negócio com o verdadeiro proprietário. Todo imóvel deverá individualmente ter sua matrícula, onde constará todos os registros e averbações realizados.

Assim dispõe o art. 195 da Lei 6.015 de 1973 (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.): “Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”.

Vale informar que o Provimento 08/2015 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Ceará, em seu art.593 (Disponível em: <http://www7.tjce.jus.br/corregedoria/wp-content/uploads/2010/12/Codigo-de-Normas2.pdf>. Acesso em: 14 de dez. de 2015) elenca e conceitua os princípios norteadores da atividade notarial registral imobiliária como sendo: a Fé pública, Publicidade, Obrigatoriedade, Titularidade, Territorialidade, Continuidade, Prioridade e Preferência, A reserva de iniciativa ou Instância, Tipicidade, Especialidade Objetiva, Especialidade Subjetiva, Disponibilidade e Legalidade. Conforme segue:

Art. 593 - Aos serviços, à função e à atividade registral imobiliária aplicam-se os princípios da:

I - Fé pública - assegura autenticidade dos atos emanados do registro e dos serviços, gerando uma presunção *juris tantum*. II - Publicidade - garante aos direitos submetidos o registro a oponibilidade *erga omnes*. III - Obrigatoriedade - impõe o registro/averbação dos atos previstos em lei, embora inexistam prazos ou sanções pelo descumprimento. IV - Titularidade - submete a validade do ato registral à condição de haver sido praticado por agente legitimamente investido na função. V - Territorialidade - circunscreve o exercício das funções delegadas do Registro Imobiliário à área territorial definida em lei. VI - Continuidade - impede o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal e preserva as referências originárias, derivadas e sucessivas, de modo a resguardar a cadeia de titularidade do imóvel. VII - Prioridade e preferência - outorga ao primeiro a apresentar o título prioridade *erga omnes* do direito e a preferência na ordem de efetivação do registro. VIII - A reserva de iniciativa ou Instância - define o ato registral como de iniciativa exclusiva do interessado, ou por determinação da autoridade judiciária, vedada a prática de atos de averbação e de registro *ex officio*, com exceção das hipóteses previstas em lei; (artigos 167, II, item 13, e 213, inciso I, ambos da LRP). IX - Tipicidade - afirma serem registráveis e averbáveis apenas títulos previstos em lei. X - Especialidade Objetiva - exige a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos, apresentados para registro. XI - Especialidade Subjetiva - exige a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas nos títulos levados a registro. XII - Disponibilidade - estabelece que

ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo Registro Imobiliário, a compreender as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa). XIII – Legalidade- impõe o exame prévio da legalidade, validade e eficácia dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos.

Portanto, vários são os princípios norteadores do registro imobiliários, e amparados neles os Oficiais de Registros Públicos Imobiliários poderão exercer suas atividades com presteza e eficácia.

### 2.3 Registro

O Registro público é o ato realizado pelo registrador público, em livro próprio, de conteúdo de livre acesso ao público, em conformidade com o que dispõe a lei e que certifica fatos jurídicos, com uma continuidade histórica para assegurar os interesses das partes diretamente interessadas.

Existem registros públicos relacionados a pessoas, a veículos, a pessoas jurídicas, no entanto, neste trabalho será tratado apenas sobre o registro público de imóveis.

Joaquim Mariano da Silva Neto, ao dispor sobre a finalidade do registro público imobiliário indaga:

O registro tem por finalidade escriturar os atos translativos ou declaratórios da propriedade imóvel e os constitutivos de direitos reais. Depende ele, para ser formalizado, da apresentação de documentos no original, que são prenotados no momento da sua entrega, na rigorosa ordem de apresentação (SILVA NETO, 2005, p. 26).

Ainda referente ao registro público à lei 6.015 dispõe em seu o artigo 236 (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015) o seguinte: "Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado." Portanto, para que seja realizado o registro público é necessário que antes o imóvel objeto de registro esteja matriculado.

O registro deve ser feito no cartório responsável para prestar os serviços registrares imobiliário onde está localizado o imóvel objeto de registro. As despesas com o registro, salvo convenção em contrário, cabem ao adquirente.

O art. 167, inciso I da lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015), traz como hipóteses em que deverão ser realizados registros na matrícula do imóvel, as instituição de bem de família; as hipotecas legais, judiciais e convencionais; dos contratos de

locação de prédios, nos quais tenha sido consignada e cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada; nos casos de penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles; das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis; nas servidões em geral; nos usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família; nas rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade; nos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; nas enfiteuse; nas anticrese; nas convenções antenupciais; nas cédulas de crédito rural e nas industrial; nos contratos de penhor rural; nos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações; nas incorporações, instituições e convenções de condomínio; nos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015).

Também, de acordo com citado artigo da referida Lei, deverão ser registrados: os loteamentos urbanos e rurais; os contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973; nas citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis; nos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores; nas sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança; nos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha; na arrematação e da adjudicação em hasta pública; no dote; nas sentenças declaratórias de usucapião; na compra e venda pura e da condicional; na permuta; na dação em pagamento; na transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social; na doação entre vivos; na desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização; na alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel; na imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades

delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão; nos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; na constituição do direito de superfície de imóvel urbano; no contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público; da legitimação de posse; na conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº11.977, de 7 de julho de 2009 (Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm)>. Acesso em: 05 out. 2015.).

Portanto, muitas são as hipóteses em que poder-se-á se utilizar do registro para formalizar e dar publicidade para determinado fato jurídico.

## **2.4 Averbação no registro de imóveis**

Existem vários conceitos a respeito da averbação no registro de imóveis. O autor Luiz Carlos Alvarenga ao citar Maria Helena Diniz, expõe:

A averbação exsurge da necessidade de se fazer exarar na propriedade imobiliária a ocorrência de atos que modifiquem o registro. Sobre o instituto, assinala Maria Helena Diniz: Surge, ao lado do registro stricto sensu, um ato específico – a averbação –, ante a necessidade de se fazerem exarar, na história da propriedade imobiliária, todas as ocorrências ou atos que, embora não sendo constitutivos de domínio, de ônus reais ou de encargos, venham a atingir o direito real ou as pessoas nele interessadas e, conseqüentemente, o registro, alterando-o, por modificarem, esclarecerem ou extinguirem os elementos dele constantes, anotando-os à margem da matrícula ou do registro (DINIZ, 2004, p. 15).

Portanto, a averbação no registro de imóveis, é a publicização dos atos que alteram a matrícula do imóvel, mas não podendo ser constitutivos de domínio, de ônus reais ou de encargos, estes são realizados através do registro na matrícula.

O artigo 167, inciso II da Lei de Registros Públicos (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.), elencam os atos que deverão ser averbados no registro de imóveis, podendo ser nos casos de convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento; nos cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais; nos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência da Lei 6015/73; na mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e

do loteamento de imóveis; na alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas; nos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência da Lei 6015/73; nas cédulas hipotecárias; na caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis; nas sentenças de separação de dote; no restabelecimento da sociedade conjugal.

Bem como, nas cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso; nas decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados; "ex officio", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público; nas sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro; na re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros; no contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência; no Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário; na notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano; na extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; na extinção do direito de superfície do imóvel urbano; na cessão de crédito imobiliário; na reserva legal; na servidão ambiental; no destaque de imóvel de gleba pública originária; no auto de demarcação urbanística; na extinção da legitimação de posse; na extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; na extinção da concessão de direito real de uso e na sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário.

O art. 246 da Lei de Registros Públicos (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.) aumenta as possibilidades de se averbar alguma modificação no registro de imóveis. Assim dispõe o Art. 246 – “Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão



averbados na matrícula as sub rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro”.

As averbações poderão ser feitas ex officio, onde são realizadas pelo oficial sem a necessidade de requerimento, ou a requerimento da parte interessada, onde é necessário que este requerimento seja realizado por escrito, assinado e com firma reconhecida, com a comprovação dos fatos a serem averbados. Conforme ensina Joaquim Mariano Silva Neto:

De modo idêntico aos dos pedidos de registro, não podem ser aceitos, via internet, requerimentos de averbação, pois estes atos devem ser formulados por meio de petição com firma reconhecida e acompanhada de documentos comprobatórios da ocorrência que se queira averbar (SILVA NETO, 2005, p. 28).

Assim, existem duas possibilidades de se realizar a averbação de determinado ato, podendo ser pelo Oficial do Registro ex officio ou a requerimento por escrito da parte interessada com a comprovação dos fatos que ensejaram referida averbação.

Com relação ao tema objeto desse estudo, que é a retificação de área administrativa, apesar de não estar elencada nos artigos acima que dispões sobre os atos que são objetos de Registro e de Averbação, o Oficial Registrador Imobiliário deverá proceder referida retificação através de uma averbação na matrícula do imóvel, conforme dispões §1º do art. 213 da Lei 6015/73 (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.): “Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação”.

### 3 DAS RETIFICAÇÕES ADMINISTRATIVAS

Para uma melhor compreensão do procedimento retificatório extrajudicial foi imprescindível inicialmente fazer uma breve análise do funcionamento do sistema Registral Brasileiro, para nesse momento iniciar o estudo sobre retificação de área extrajudicial.

#### 3.1 Breve Histórico

Antigamente era comum descrever a divisa de um imóvel da seguinte forma: “até a jaqueira, terminado na cerca de fulano”. Assim, se a jaqueira for arrancada e a cerca mudada de lugar, como serão identificadas as confrontações do referido imóvel? O procedimento da retificação de área, veio para solucionar esses problemas, já tendo previsão desde o Código Civil de 1916, onde o legislador possibilitava retificar a área de um imóvel quando seu registro não estivesse condizente com a verdade.

Essa previsão se dava pelo art. 860 do Código Civil da época, conforme segue: “se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique”.

Narciso Orlandi Neto ao explicar sobre o mecanismo da retificação de área, em seu livro “Retificação do Registro de Imóveis”, comenta:

E como a coincidência absoluta entre a realidade registral e a extra registral é apenas um ideal, principalmente entre nós, surge com frequência o erro do registro, que nada mais é que a desconformidade da primeira com a segunda. Todos os sistemas dependem, pois, de um mecanismo que permita a adaptação do registro à realidade jurídica. O nosso não é diferente, como mostra o art. 860 do Código Civil (CC 1916) estrategicamente colocado logo após o dispositivo que fala da eficácia do registro: Se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique (ORLANDI NETO, 1997, p. 77).

Entretanto, na época a possibilidade de retificar se dava através da via jurisdicional, que muitas vezes se tornava inviável, pois o interessado teria que contratar advogado, pagar custas judiciais, além da demora do decurso do processo.

No texto original da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973 em seu §1º do Art. 214 (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.), previa a possibilidade de retificação sem ter que recorrer ao judiciário, mas apenas nos casos de erro evidente, conforme dispõe a seguir: “§ 1º A retificação será feita mediante despacho judicial, salvo no caso de erro evidente, o qual o oficial, desde logo, corrigirá, com a devida cautela”.

Com o advento da Lei nº 10.931/2004, que alterou alguns artigos e incisos da Lei 6015/1973 (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.), houve uma grande inovação do processo retificatório. Pois, ampliou as possibilidades de retificações administrativas e permitiu que o Oficial de Registro de Imóveis promovesse a retificação de área a pedido do interessado ou “de Ofício”, sem precisar recorrer às vias jurisdicionais, conforme dispões referido artigo:

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

Essa nova forma de retificar trouxe muitos benefícios para a regularização dos imóveis, pois, proporcionou um meio célere e mais econômico para corrigir as omissões e erros constantes nas matrículas dos imóveis.

### **3.2 Conceito**

A Retificação no Registro de Imóveis é o meio pelo qual o proprietário, ou quem de direito, se utiliza para modificar as características de determinado imóvel constantes na matrícula, que não exprimem a realidade. Através da retificação podem-se corrigir erros existentes na matrícula do imóvel, como por exemplo, corrigir nomes, áreas, dentre outros.

Neste trabalho iremos nos aprofundar na retificação de área administrativa que tem por finalidade dar uma maior segurança jurídica ao proprietário do imóvel, bem como celeridade e economicidade ao processo retificatório.

Vale informar que, para poder proceder à retificação de área no Registro de Imóveis o Oficial Imobiliário deverá ter certeza que essa modificação não irá prejudicar terceiros, como por exemplo, os confinantes. Isso se dá através de comprovação documental, que serão especificadas no decorrer deste trabalho. Mas caso não exista essa comprovação, os interessados deverão buscar a via judicial.

### **3.3 Hipóteses de retificações admitidas no Registro Imobiliário**

As hipóteses de retificações administrativas estão elencadas no art. 213 da Lei 6015 de 1973 (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis /L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis /L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.), e são nomeadas por alguns autores de formas diferentes onde podemos citar a renomada jurista Diniz (p.287, 2004), em sua obra “Sistemas de Registros de Imóveis”, às nomeiam da seguinte forma: “Na nossa sistemática jurídica de Registro Imobiliário são admitidas quatro espécies de retificação: a extrajudicial, a administrativa unilateral, a administrativa bilateral e a contenciosa ordinária”.

Bem como, o autor Joaquim Mariano Silva Neto, em sua obra Retificação de Área e Novo Código Civil, pg. 85, elenca os tipos de retificações como caminhos conforme segue:

A rigor, a nova normatização prevê nada menos que quatro caminhos para a retificação administrativa de erros existentes no Registro Imobiliário, todos eles de jurisdição voluntária.

O primeiro, a **RETIFICAÇÃO VOLUNTÁRIA**, derivada de ação das próprias partes envolvidas; o segundo, **RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA**, nomeada por alguns como “Retificação de Ofício”, pelo próprio oficial, quando é evidente erro cometido na lavratura do assentamento; o terceiro, a **RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA CONSENSUAL**, quando, mesmo envolvendo mera inserção e/ou correção de divisas com alteração das medidas perimetrais, se processa com a concordância de todos envolvidos na retificação (interessado e confrontantes); e por último, a **RETIFICAÇÃO BILATERAL**, em procedimento voluntário, mas com notificação dos confinantes, sempre que estes não anuírem de plano ao pedido, seja por não concordarem com o mesmo, seja por estarem em lugar incerto e não sabido (SILVA NETO, 2005, p. 85, grifo do autor).

De acordo com o autor Augusto, (2013, p. 218) em sua obra Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento: fundamento e prática, nomeou as espécies de retificações da seguinte forma: “Analisando-se o artigo 213 da LRP, conclui-se que existem quatro modalidades de procedimentos para a retificação de um registro: a) retificação de ofício; b) retificação por simples requerimento; c) retificação pelo procedimento sumário; e d) retificação pelo procedimento ordinário.”

Neste trabalho iremos nomear as hipóteses de retificações da seguinte forma: retificação de Ofício ou a requerimento do interessado; retificação por requerimento do interessado com a anuência dos confrontantes e retificação por requerimento do interessado sem a anuência de algum dos confrontantes. Serão abordadas apenas as retificações realizadas exclusivamente no Cartório Imobiliário.

### 3.3.1 Retificação de Ofício ou a requerimento do interessado;

Também conhecida como retificação administrativa, ou “retificação por erro evidente”, nesta hipótese o próprio oficial pode corrigir de ofício, ou a requerimento da parte interessada, erro evidente constante na matrícula do imóvel.

As hipóteses de Retificação de ofício ou a requerimento do interessado estão elencadas no inciso I, do art.213, da Lei 6015/73 (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.), conforme segue:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:  
I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)  
a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)  
b) indicação ou atualização de confrontação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)  
c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)  
d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)  
e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)  
f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)  
g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004).

Portanto, o oficial registrador poderá realizar a retificação no registro imobiliário “de ofício” ou a requerimento da parte interessada, nos casos de omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; na indicação ou atualização de confrontações no registro ou averbação; nas alterações de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; na retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; na alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; na reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; e nos casos de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes. Conforme serão estudados a seguir:

a) Omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

Nesse caso o erro ou omissões existentes deverão ser claros e evidentes. Não poderá existir dúvidas sobre a necessidade da retificação, pois, as provas da existência do erro ou omissão serão pré-constituídas, sem a possibilidade de produção de provas.

O autor Eduardo Agostinho Arruda Augusto, na sua obra Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento: fundamento e prática, ao exemplificar um caso de erro na transposição de um elemento do título, explica:

Exemplo: erro na transposição de um elemento do título. Um mandado de usucapião que descreve o imóvel com 23 hectares e, na transposição do dado para a matrícula, grafa-se, por engano, "32 hectares". Se o erro for percebido antes da devolução do título e da expedição de qualquer certidão dessa matrícula, a retificação de ofício é um dever inafastável. Mas, se o erro for descoberto tempos depois, quando já circularam certidões com a referida falha, tal retificação seria melhor processada com a notificação do proprietário para, se quiser, acompanhar o procedimento de retificação que foi instaurado de ofício. Assim a retificação de ofício teria uma importante submodalidade: a retificação instaurada de ofício (AUGUSTO, 2013, p. 218).

Sendo assim, na sua opinião, no caso do oficial que cometeu erro apenas, tomar conhecimento do mesmo, só após algum tempo da entrega da certidão, a retificação de ofício seria melhor processada se houver a notificação do proprietário, para se quiser acompanhar o procedimento realizado pelo registrador.

b) Indicação ou atualização de confrontações no registro ou averbação;

Nesse caso o Registrador deverá ter provas de que houve referida modificação de confrontações. Essa comprovação poderá ocorrer por certidões de órgãos públicos, como por exemplo, da prefeitura, ou até mesmo do próprio Cartório Imobiliário, como no caso de um dos confinantes registrar a venda de seu imóvel.

Se for de interesse do oficial registrador fazer essa atualização ou indicação de Ofício, então poderá fazê-la.

c) Alterações de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

Nesse caso, o Município, o Estado ou a União, ou algum órgão da administração poderá apresentar a modificação feita do nome do logradouro que o imóvel registrado no Cartório confina, como o interessado poderá apresentar os documentos comprobatórios dessa modificação e requer a referida atualização.

Conforme o Registrador de Imóveis Mezzari (2004, p. 03), em seu artigo: O NOVO PROCESSO DE RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO RETIFICAÇÃO OU USUCAPIÃO? Ao comentar a alínea “c” do inciso I do art. 213, da Lei 6015/73, indaga: “Para essa averbação será necessária apenas a apresentação de cópia da lei ou da publicação desta, ou certidão ou, ainda, outro documento emitido pela administração pública (municipal, estadual ou federal)”;

d) Retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

Poderá ser feita essa retificação com a apresentação do memorial descritivo, planta do imóvel, com assinatura do profissional habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, ou outro documento oficial que comprove a modificação ou indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas.

No entanto, tais modificações não poderão alterar as medidas perimetrais do imóvel. O Legislador fez essa ressalva para evitar prejuízo a terceiros.

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

Essa retificação poderá ser feita para alterar medidas existentes que comprovadamente está errada, ou inserir medidas, que resultem apenas de meros cálculo matemático, ou seja, através do que consta no registro, de forma evidente, com um simples calculo matemático poderá evidenciar tal erro ou omissão.

De acordo com o autor Joaquim Mariano Silva Neto, em sua obra Retificação de Área e Novo Código Civil, ao exemplificar referida alínea, explica:

É a hipótese do lançamento registral que consigne a um lote uma metragem de 10 metros de frente e de fundos e 25 metros de cada lado, com um total de 300m<sup>2</sup>. Ora, um imóvel com tais dimensões deverá ter área total de 250m<sup>2</sup> e não 300m<sup>2</sup>. Se o histórico do registro ratificar a metragem de 250m<sup>2</sup>, estaremos diante de um “erro material ou evidente”, que poderá ser prontamente corrigido, embora passe pela questão de área do imóvel (SILVA NETO, 2005, p. 90).

Portanto, essa alteração ou inserção poderá ser feita de ofício ou a requerimento do interessado, sem a necessidade de conhecimento dos confiantes, pois se trata de modificações decorrentes de simples cálculos matemáticos com base nas medidas perimetrais já constantes no registro.

No entanto, só será possível retificar nos casos acima dispostos se houver apenas erro material evidente que não dependa de produção de provas.

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

Essa possibilidade de retificação se dá para que haja uma maior facilidade e economia no procedimento retificatório. Pois, se há de forma inequívoca coincidência entre as linhas divisórias entre os imóveis confiantes, onde um deles foi realizado o registro da retificação ou georreferenciamento, poderá o oficial ou o interessado reproduzir a descrição da linha divisória no imóvel confrontante.

Segundo Aparício (2011), em seu artigo Retificação extrajudicial do registro de imóveis: análise dos artigos 212 a 214 da Lei N. 6.015/73, ao comentar a alínea “f” do inciso I, do art. 213, da Lei 6015/73, explica: “Trata-se de medida necessária para uniformizar duas matrículas de imóveis confrontantes onde um deles teve a linha divisória retificada no registro, evitando assim que duas matrículas confrontantes tenham registro de uma mesma linha divisória diferente”.

Portanto, essa hipótese de retificação que poderá ser “de ofício” ou a requerimento do interessado veio tornar mais célere o procedimento retificatório e uniforme a descrição dos imóveis registrados.

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

Trata-se da possibilidade de modificar ou inserir dados de qualificação pessoal de partes qualificadas na matrícula do imóvel. Esses dados podem ser nome, profissão, domicílio e residência, algum algarismo do número do documento de Identidade, dentre outro. No entanto, essas modificações só poderão ser efetuadas se estiver comprovado documentalmente através de documentos oficiais ou despacho judicial.



O Oficial Imobiliário deverá ter muita cautela ao retificar um registro ou averbação de ofício, pois, para realizar o ato terá que ter a certeza que não irá prejudicar terceiros, para que o mesmo não seja questionado judicial ou administrativamente, e não comprometa sua segurança jurídica.

A respeito desta questão podemos citar o autor Joaquim Mariano Silva Neto, em sua obra *Retificação de Área e Novo Código Civil*, pg. 92, conforme segue:

Contudo, mesmo diante da expansão trazida pela nova redação legal, não nos parece plausível que alterações registrais venham a ser praticadas de modo autônomo pelos Oficiais dos Serviços Registrais, sem qualquer manifestação do interessado. É que, dificilmente, os oficiais assumirão a responsabilidade de modificar registro, já que da mesma poderão advir danos a terceiros, de certo modo ocultos ou de reflexos não imaginados, cuja lei civil prescreve a indenização como reparação (SILVA NETO, 2005, p. 92).

Portanto, na prática, dificilmente as retificações elencadas nas alíneas do inciso I do art. 213 da Lei 6015/73 (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.), são realizadas “de Ofício” pelo registrador imobiliário, sem que haja requerimento do interessado. Pois ao fazê-las ele assumirá a responsabilidade por tais modificações, além de se tornar inviável o oficial imobiliário alterar as características de todos os imóveis que são passíveis de retificações “de ofício” sem que haja ressarcimento financeiro.

### 3.3.2 Retificação por requerimento do interessado com a anuência dos confrontantes

O oficial Imobiliário poderá inserir ou alterar medida perimetral em determinada descrição de imóvel a requerimento do interessado e mediante apresentação de 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, com comprovação de anuência pelos confrontantes. Esta hipótese de retificação está prevista no inciso II, do art. 213, da Lei 6015/73 (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.), conforme segue:

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.

Antes das alterações feitas pela Lei nº 10.931/04 para ser alterada ou inserida medida perimetral em que resultasse alteração de área na descrição de imóvel no registro imobiliário, seria necessário recorrer ao poder judiciário. Após a referida lei, o registrador poderá retificar e alterar área sem a necessidade de intervenção judicial.

Sendo assim, esse tipo de retificação não poderá ser feita “de ofício” e caberá ao detentor do domínio requerer referida retificação. Também aqui é indispensável a concordância por escrito do confrontante, pois, há um potencial perigo de causar danos a terceiros.

Além dos requisitos exigidos pelo Art. 213, inciso II, da Lei 6015/73 (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.), o provimento 08/2014, da Corregedoria do Estado do Ceará, trouxe mais exigências que devem conter nesse procedimento retificatório, para dar maior segurança jurídica às partes envolvidas. Tais exigências serão especificadas no capítulo III deste trabalho.

### 3.3.3 Retificação por requerimento do interessado sem a anuência de algum dos confrontantes;

Essa hipótese de retificação acontece da mesma forma da retificação a requerimento do interessado do inciso II, art. 213, da Lei de Registros Públicos (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015), mas nesse caso o confrontante não deu sua anuência por expresso, ou por se negar ou por estar em endereço incerto e não sabido. Ela está disposta no parágrafo §2º do art. 213, da referida Lei, conforme segue:

§ 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.

Neste caso o interessado irá requer ao Oficial Registrador que notifique o confrontante que não anuiu, para que se manifeste a respeito da recusa, no prazo de quinze dias. Essa notificação poderá ser pelos correios com aviso de recebimento ou através de notificação extrajudicial feita pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação

do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la. As demais peculiaridades deste procedimento serão aprofundadas no Capítulo III deste trabalho.

### **3.4 Retificação de área e usucapião**

O procedimento de retificação de área de imóveis foi inserido no ordenamento jurídico brasileiro como meio para se regularizar as situações de imóveis que não se encontram descritos de forma correta no Registro de Imobiliário.

Em se tratando de imóvel onde no Cartório está descrita área inferior a que de fato o proprietário está na posse, poderá ser realizada a retificação de área, mas nesse caso o Oficial Registrador terá que ter muita cautela, para que essa retificação não seja na verdade uma manobra do posseiro unificar uma área que já tem registro imobiliário a uma área de aquisição através da posse.

Então ficara a pergunta: quando poderá acrescida área na matrícula de um imóvel através da retificação de área e quando o posseiro deverá utilizar-se da ação de usucapião para regularizar a situação de seu imóvel?

Para se responder esse questionamento será feita uma análise do que é a usucapião e quando o proprietário do referido imóvel poderá realizar a retificação acrescentando uma área maior a que está descrita na matrícula, transcrição ou inscrição do imóvel.

#### **3.4.1 Usucapião de bens imóveis**

A Usucapião é o instituto pelo qual o posseiro que preencher os requisitos da legislação vigente formaliza documentalmente a posse de fato exercida sobre determinado bem móvel ou imóvel.

Através da ação de Usucapião o posseiro adquire a propriedade do bem de forma originária, ou seja, sem ter nenhuma ligação com o antigo proprietário. A propriedade será plena, livre de ônus e qualquer restrição anterior à nova aquisição.

Algumas das modalidades de usucapião de bens imóveis são:

##### **a) Usucapião ordinária;**

Está prevista no artigo art. 1.242, do Código Civil (Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm). Acesso em: 5 out. 2015.) onde

prever a possibilidade do possuidor adquirir a propriedade do imóvel se estiver na posse por dez anos, de forma contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé.

No parágrafo único do mesmo artigo diminui o prazo da posse para aquisição da propriedade para cinco anos se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

b) Usucapião extraordinária;

A usucapião extraordinária está fundamentada no artigo 1.238 do Código Civil de 2002 (Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm). Acesso em: 5 out. 2015.), onde consta que terá direito a propriedade, o possuidor que possuir determinado imóvel como seu, mesmo que não tenha justo título e boa-fé, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição. No parágrafo único do mesmo artigo é diminuído o prazo de posse para dez anos caso o possuidor tenha instituído sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

c) Usucapião constitucional ou especial de imóvel rural – pro labore;

Conforme dispõe o art. 191 da Constituição Federal de 1988 (Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)). Acesso em: 05 out. 2015.) e art. 1.239 do Código Civil 2002 (Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm). Acesso em: 5 out. 2015.), poderá adquirir a propriedade de imóvel localizado na zona rural, o possuidor que possui-lo como seu, sem nenhuma oposição, para sua moradia e tornando a terra produtiva por seu trabalho ou de sua família, por cinco anos ininterruptos, com uma área que não seja superior a cinquenta hectares, e este possuidor não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano.

d) Usucapião constitucional especial urbana;

A Usucapião Especial Urbana poderá ser requerida pelo possuidor que não seja proprietário de imóvel rural ou urbano, e que, usar para sua moradia ou da sua família, ininterruptamente por cinco anos e sem oposição, imóvel localizado na zona urbana, com até

duzentos e cinquenta metros quadrados. Ao preencher esses requisitos o possuidor poderá adquirir a propriedade do imóvel conforme dispõe o art. 183 da Constituição Federal de 1988 (Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em: 05 out. 2015.), bem como o art. 1.240 do Código Civil Brasileiro (Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm). Acesso em: 5 out. 2015.).

e) Usucapião especial de imóvel urbana coletiva;

De acordo com o art. 10 da Lei 10.257 de 10 de julho de 2001 (disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm), 06 de janeiro 2015.) também poderá requerer usucapião de forma coletiva, a população de baixa renda que ocupar para sua moradia, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, áreas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, em que não há como identificar a área ocupada por cada possuidor.

Portanto, para que o possuidor de determinado imóvel possa obter a juridicidade de sua posse transformando-a em propriedade, deverá cumprir alguns requisitos legais, dentre eles lapso temporal, além do animus domini.

3.4.2 Retificações com acréscimo de área;

Conforme já comentado anteriormente neste trabalho, quando no Registro Imobiliário a área do imóvel não exprimir a verdade de fato, o interessado poderá requerer sua retificação. No entanto, tal procedimento não poderá trazer prejuízos a terceiros.

Nesse caso terá direito retificar a área, quando de fato o proprietário do imóvel estiver na posse daquela área que era para constar no registro imobiliário, mas por algum erro não está descrita corretamente na matrícula, transcrição ou inscrição do imóvel.

Quando se tratar de retificação de área com acréscimo das medidas perimetrais, a legislação em âmbito federal não estipulou um percentual referente ao tamanho máximo que o Oficial Registrador deverá adotar. Ficando em geral a decisão de conceder a retificação com acréscimo de área a cargo do Oficial de Registro de Imóveis ou do Poder Judiciário.

De acordo com decisão infra, o colendo Superior Tribunal de Justiça já se posicionou favorável a concessão da retificação com acréscimo de área, desde que não prejudique terceiros, conforme segue:

Retificação de registro. Artigos 860 do Código Civil e 213 da Lei de Registros Públicos. Precedentes da Corte. 1. Na linha de precedentes da Corte, é possível a retificação do registro, para acréscimo de área, de modo a refletir a área real do imóvel, desde que não haja, como no caso, impugnação dos demais interessados. 2. Recurso especial não conhecido. (REsp 203.205/PR, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/1999, DJ 28/02/2000, p. 77)

Também, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul concedeu retificação com acréscimo de área a maior:

APELAÇÃO. DÚVIDA INVERSA. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. DESCRIÇÃO FÁTICA QUE NÃO CORRESPONDE A EXATA MEDIDA CONSTANTE NO REGISTRO PÚBLICO. **ÁREA A MAIOR**. FAIXA DE TERRA. VIABILIDADE DA PRETENSÃO. No caso, não se verificando qualquer prejuízo aos confinantes, mostra-se possível a **retificação** do registro, nos termos dos arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015 /73, ainda que corresponda a acréscimo da **área**. Não obstante, eventual, interessados, podem recorrer às vias ordinárias. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70053997334, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 27/11/2013).

Da mesma forma o Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina se posicionou a favorável, desde que a retificação de área não objetive a incorporação de novos terrenos à gleba primitiva, ou ultrapasse e amplie as divisas e limites do imóvel originário, tampouco haja impugnação dos confinantes, juridicamente admissível a pretensão retificatória para adequação do registro imobiliário à realidade fática, ainda que a modificação implique em aumento de área, conforme segue:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. ARTIGOS 212 E 213 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS (6.015/73). AMPLIAÇÃO DA ÁREA CONTIDA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO FACE REGISTRO ERRÔNEO. LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO ASSINALANDO ÁREA MAIOR QUE A CONSTANTE NO REGISTRO ORIGINAL. CONFINANTES REGULARMENTE CITADOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ADEQUAÇÃO DO ÁLBUM IMOBILIÁRIO À REALIDADE FÁTICA. INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO A TERCEIROS. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. Desde que a retificação de área não objetive a incorporação de novos terrenos à gleba primitiva, ou ultrapasse e amplie as divisas e limites do imóvel originário, tampouco haja impugnação dos confinantes, juridicamente admissível a pretensão retificatória para adequação do registro imobiliário à realidade fática, ainda que a modificação implique em aumento de área. Precedente do Superior Tribunal de Justiça: "Na linha de precedentes da Corte, é possível a retificação do registro, para acréscimo de área, de modo a refletir a área real do imóvel, desde que não haja, como no caso, impugnação dos demais interessados" (Resp n. 203205, Min. Carlos Alberto Menezes Direito) (TJSC, Apelação Cível n. 2004.021911-3, de Palhoça, rel. Des. Carlos Adilson Silva, j. 16-11-2004).

Sendo assim, os oficiais poderão se amparar nas decisões do poder judiciário, para conceder ou negar a retificação pretendida.

Já no Estado do Ceará a Corregedoria Geral de Justiça, concedeu uma maior orientação ao Oficial Registrador do Estado de Ceará, com relação ao percentual máximo que poderá ser acrescido na área retificada, conforme provimento 08/2014 da CGJ/CE, em seu Art. 977 (Disponível em: <http://www7.tjce.jus.br/corregedoria/wp-content/uploads/2010/12/Codigo-de-Normas2.pdf>. Acesso em: 14 de dez. de 2015), foi atribuído o percentual máximo de 30% (trinta por cento) a ser acrescido após a retificação pretendida, sendo que qualquer percentual acima do indicado ficará a exclusivo critério do Oficial Registrador.

Esse dispositivo é muito importante para que o Oficial Imobiliário possa ter um amparo legal ao recusar requerimentos de retificações que agreguem aos imóveis a serem retificados áreas com mais de 30% do tamanho dos imóveis.

Pelo exposto, o Registrador ao conceder ou negar a realização de retificação de área, deverá ter muita cautela na sua análise, para verificar se de fato trata-se de um caso de retificação de área, ou se o proprietário do imóvel está tentado burlar a legislação, e inserir no imóvel já registrado, áreas adquiridas por posse que deveriam ser objeto de usucapião para sua regularização jurídica.

## **4 PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA NO REGISTRO DE IMÓVEIS**

Conforme anteriormente indagado, as alterações feitas pela Lei n.º10.931/2004, na Lei n.º 6015/1973 (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.) trouxe ao interessado a opção de retificar área ou dados constantes na matrícula de imóveis, no próprio cartório imobiliário, ao invés de ter que requerer tais modificações judicialmente.

Sobre a nova função do Oficial Registrador explica o autor Luiz Egon Richter, em seu artigo “Do procedimento de retificação administrativa no registro de imóveis: um desafio a ser enfrentado”:

Age o oficial do registro, não na condição estrita de registrador, mas dentro de uma jurisdição ampliada, ainda que prudente, porém não no exercício da prática de atos de direito registral, mas de jurisdição voluntária, ainda que administrativa. Assim, como o juiz de direito não pratica tão-somente atos de natureza jurisdicional, também o oficial do Registro de Imóveis não se restringe à prática apenas atos de publicidade registral (RICHTER, 2015, p. 6)

Assim, podemos entender que os atos a serem praticados pelo Oficial Imobiliário foram ampliados, o mesmo passou a exercer a função que antes competia ao Juiz de Direito. O Registrador se tornou responsável por conduzir o processo retificatório de jurisdição voluntária administrativamente.

### **4.1 Estrutura do procedimento de retificação administrativa**

A retificação de área voluntária difere da retificação judicial, por algumas características, conforme indaga Silva Neto (2005, p. 45), “A jurisdição voluntária distingue-se da contenciosa por algumas características, a saber: na voluntária, não há ação, mas pedido; não há processo, mas apenas procedimento; não há partes, mas interessados; não produz coisa julgada, nem há lide”.

Conforme já estudado no capítulo anterior a retificação administrativa terá início no Cartório Imobiliário através da iniciativa das partes interessadas (art. 213, incisos e parágrafos da Lei 6015/73) ou “de Ofício” pelo registrador imobiliário (art. 213, inciso I da Lei 6015/73).

### **4.2 Legitimidade ativa**



Os Interessados que têm o direito de propor a retificação imobiliária, conforme dispõe Provimento nº 08/2014/CGJ-CE (Disponível em: <http://www7.tjce.jus.br/corregedoria/wp-content/uploads/2010/12/Codigo-de-Normas2.pdf>. Acesso em: 14 de dez. de 2015), poderão ser: os proprietários dos direitos reais da propriedade em que o imóvel esteja Matriculado, Transcrito ou Inscrito; os adquirentes portadores de instrumento público de aquisição de imóvel lavrado em Notário Público, mesmo não registrado; os adquirentes portadores de instrumento particular de promessa de compra e venda (irrevogável e irretroatável) desde que quitado o pagamento integral do valor da transação, mesmo não registrado. Devendo constar deste instrumento o reconhecimento das firmas de todos os subscritores.

O Tribunal de Justiça do Estado do Ceará já decidiu favorável ao promitente comprador ter legitimidade ativa para propor retificação de área, conforme segue:

PROCESSUAL CIVIL. RETIFICAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEL. AJUIZAMENTO PELO PROMITENTE COMPRADOR. INTERESSE NA CAUSA. ARTS. 212 E 213 DA LEI 6.015/73. LEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA. 1. A controvérsia a ser dirimida no presente recurso cinge-se à legitimidade do promitente comprador para propor demanda objetivando a retificação da matrícula do imóvel descrito na inicial, sob a alegação de divergência com as suas reais medidas. 2. Da leitura dos Arts. 212 e 213 da Lei 6.015/73, que regula os registros públicos, não se extrai que a retificação da matrícula do imóvel somente pode ser deduzida pelo proprietário, mas, ao contrário, que qualquer interessado pode propô-la. 3. A recorrente, na qualidade de promitente compradora, ostenta a condição de interessada no tocante à retificação do registro do imóvel, podendo assumir a condição de parte na demanda. - Apelação conhecida e provida. - Sentença reformada. - Maioria. (Relator(a): MARIA IRACEMA MARTINS DO VALE; Comarca: Fortaleza; Órgão julgador: 4ª Câmara Cível; Data de registro: 28/02/2011).

O Instituto de Registros Imobiliários do Brasil – IRIB, ao responder algumas questões relacionadas à legitimidade para requerer retificação de área, cita a obra "Retificação do Registro de Imóveis" do Dr. Narciso Orlandi Neto, posicionando-se da seguinte forma:

Buscando ensinamentos para determinar quem pode se aproveitar da expressão "interessados", em retificações de registros, destacamos na citada obra do Dr. Narciso Orlandi Neto, mostras de que tal retificação pode ser requerida tanto pelo proprietário do imóvel, como por terceiros, desde que fique demonstrado o legítimo interesse destes quanto à retificação, sem necessidade de exigência que indique o requerente (terceiro) com algum direito real. Pode este se apresentar como adquirente, ou promitente comprador, ou como cessionário de direitos sobre um determinado bem, ainda sem ter seu título ingressado no sistema registral, mostrando-nos, aí, a necessidade da retificação desejada para que possa ter como regular o registro de seu título (ORLANDI NETO, 1997).

Portanto, conforme entendimentos atuais citados não é necessária a comprovação do direito real de propriedade para requerer a retificação de área de imóvel, basta comprovar o real interesse em retificá-la.

Vale informar que, na prática esse posicionamento deverá ser utilizado com muita cautela. O Oficial Imobiliário deverá estar bastante convencido de que a parte requerente é realmente interessada e que não trará prejuízo a terceiros. Caso contrário o Oficial poderá indeferir o pedido por ilegitimidade ativa.

### **4.3 Documentos necessários para requerer retificação de área administrativa e procedimento retificatório**

Toda retificação de área deverá respeitar os termos da Lei de Registros Públicos, no entanto, nada impede que cada Estado da Federação e Distrito Federal, com suas corregedorias de Justiça, acrescente outras exigências para dar mais segurança jurídica a referida retificação.

Os efeitos da retificação são declaratórios e retroage à data da prenotação do título que deu causa ao registro.

Neste trabalho serão especificados os documentos que deverão ser exigidos pelos Registradores do Estado do Ceará de acordo com o Provimento 08/2014 da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, nos casos apenas de retificação de área.

#### 4.3.1 Documentos e procedimento nos casos de Retificação de Ofício ou a requerimento do interessado;

Conforme já explanado a retificação de Ofício é realizada pelo Registrador ao constatar erro evidente que não prejudique terceiros. São as hipótese do art. 213, inciso I da LRP (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.).

A retificação de ofício poderá não depende de requerimento do interessado, mas nada impede que o interessado aponte o erro evidente através de requerimento com firma reconhecida, conforme dispõe art. 956 do provimento 08/2014 da CCJ/CE (Disponível em: <http://www7.tjce.jus.br/corregedoria/wp-content/uploads/2010/12/Codigo-de-Normas2.pdf>. Acesso em: 14 de dez. de 2015):

Art. 956 - A retificação de ofício ocorrerá independentemente de requerimento, quando o próprio Registrador identificar o erro ou, ainda, quando o interessado detectar o erro e apontar ao Registrador, requerendo-lhe a necessária correção.

§ 1º. As retificações de ofício, mesmo a requerimento escrito do interessado que apenas aponta o erro, dependem de reconhecimento de firma.

§ 2º. Na retificação de ofício, em face da omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título, é irrelevante a data em que as omissões ou erros foram cometidos, ressalvada a responsabilidade dos atuais titulares das serventias.

A retificação administrativa a requerimento do interessado sem a necessidade de anuência dos confiantes é nomeada pelo provimento 08/2014 da CCJ/CE como a retificação administrativa unilateral. São os casos especificados no art. 213, inciso I da LRP (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.)

Nas hipóteses das alíneas “d”, “e” e “f” do inciso I da LRP (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.), que são nos casos de retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; e, reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação. São as hipóteses em que há uma modificação na descrição do imóvel, mas que não prejudica terceiros, conforme dispões §14 do art. 960, da LRP:

§ 14 - A retificação administrativa unilateral se limita apenas ao interesse do requerente, portanto, não envolvendo interesse de terceiro. Está presente nas letras “d”, “e” e “f” do inciso I, do art. 213: “retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais (alínea “d”); alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro (alínea “e”); e, reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação (alínea “f”). Nesse caso, o erro é corrigido sem a notificação dos confrontantes, uma vez que a retificação não versa sobre acréscimo de área ou qualquer outra alteração no registro imobiliário, de modo que não prejudica interesses de terceiro. Em qualquer dessas hipóteses é necessária apresentação de planta e memorial descritivo, do levantamento planimétrico, contendo as assinaturas do profissional responsável (engenheiro agrimensor), contendo ainda, a identificação da Anotação de Responsabilidade Técnica expedida pelo CREA ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica do CAU.

Portanto, nesses casos não há necessidade de anuência dos confinantes por não envolver interesses de terceiros, no entanto, deverá ser apresentado requerimento (com firma reconhecida), planta e memorial descritivo do levantamento planimétrico, contendo as

assinaturas do profissional responsável (engenheiro agrimensor), contendo ainda, a identificação da Anotação de Responsabilidade Técnica expedida pelo CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU.

Com essa documentação o Registrador do Estado do Ceará poderá proceder as referidas retificações.

#### 4.3.2 Documentos e procedimento nos casos de retificação a requerimento do interessado com anuência dos confinantes;

O procedimento de retificação a requerimento do interessado com anuência dos confinantes é nomeado pelo provimento 08/2014 da CCJ/CE, em seu artigo 960 (Disponível em: <http://www7.tjce.jus.br/corregedoria/wp-content/uploads/2010/12/Codigo-de-Normas2.pdf>. Acesso em: 14 de dez. de 2015), como retificação administrativa consensual. Também o mesmo artigo, dispõe que deverá ser apresentado requerimento com a planta e memorial descritivo assinado pelo requerente, pelo engenheiro ou por profissional credenciado, pelos confrontantes, que são proprietários ou ocupantes dos imóveis que confinam com o imóvel retificado, quando necessário.

O autor Eduardo Agostinho Arruda Augusto, na sua obra Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento: fundamento e prática formou uma estrutura básica de documentos que deverão ser apresentados no cartório imobiliário para dar entrada no pedido de retificação de área da seguinte forma:

Estrutura Básica:

- a) Requerimento
- b) Certidão atualizada da matrícula ou transcrição;
- c) Laudo técnico do agrimensor;
- d) Memorial descritivo;
- e) Levantamento planimétrico;
- f) Certidões Cadastrais; e
- g) Quaisquer outras provas necessárias. (AUGUSTO, 2013, p. 221)

Assim, no entendimento do referido autor, o interessado deverá apresentar os documentos nomeados acima. Ocorre que, além dessa documentação cada Estado estipula algumas exigências para tais documentos.

No caso do Estado do Ceará a Corregedoria Geral de Justiça especificou no provimento 08/2014, a documentação necessária que deverá ser apresentada ao se requerer

retificação no registro imobiliário. Nesse trabalho a documentação exigida para retificação administrativa tomará por base o referido provimento.

a) Requerimento;

Se o interessado for pessoa física, então, no requerimento deverá conter sua identificação completa; se for pessoa jurídica, deverá conter sua identificação completa, bem como, do seu representante legal, com a comprovação da representação através de cópias autenticadas.

Dependendo do tipo de pessoa jurídica e da situação do representante deverá ser apresentado como comprovação contrato social atualizado e seus aditivos se houver, em se tratando de sociedade; procuração no caso do requerimento feito por procurador e Certidão simplificada da Junta Comercial do Estado do Ceará se for o caso.

No caso do interessado ser representado por procuração, devendo ser específica para o fim que se destina, não sendo aceita procuração ad judícia. Se for procuração pública feita em outro Cartório deverá ser reconhecido o sinal público do Tabelião, se for particular, deverá ter a firma reconhecida do outorgante.

Se o requerente não for o proprietário do imóvel a ser retificado, o mesmo deverá apresentar comprovação que realmente é interessado, poderá ser através do documento original ou cópia autenticada, podendo ser dependendo do caso, escritura pública não registrada, contrato de promessa de compra e venda não registrada, termo de inventariante, etc.

Se o interessado for detentor de direito real, não sendo o proprietário, como no caso de usufrutuário, do promitente comprador, etc., o detentor desse direito real, é quem deverá comparecer, não sendo obrigatória a assinatura também do proprietário;

No caso de imóvel pertence a espólio, o mesmo deverá ser representado por inventariante, sendo necessária a comprovação da sua condição, podendo ser através de original ou cópias autenticadas de certidão ou documento de nomeação atualizado com prazo de emissão não superior a trinta dias ou ainda por escritura pública de inventário conforme lei nº 11.441/07 (Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/lei/11441.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/11441.htm)>. Acesso em: 05 out. 2015.).

No caso de imóvel que exista condomínio, o requerimento deverá ser feito pelo síndico, sendo comprovada sua função através de cópia autenticada da ata da assembleia geral extraordinária onde conste a nomeação para exercer o cargo.

Quando o proprietário ou ocupante, do imóvel confrontante, for casado não será necessário que os dois assinem, sendo permitida a anuência de apenas um dos dois, independentemente do regime de bens.

Conforme art. 961 do provimento 08/2014 da CCJ/CE (Disponível em: <http://www7.tjce.jus.br/corregedoria/wp-content/uploads/2010/12/Codigo-de-Normas2.pdf>. Acesso em: 14 de dez. de 2015), deverá constar no requerimento a seguinte declaração do interessado: “declaro para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico respeitou as divisas consolidadas e o alinhamento do logradouro público, importando sujeitar-se ao que dispõe o § 14, do artigo 213, da LRP. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiras os fatos constantes do memorial descritivo, responderá(ão) o(as) o(s) requerente(s) e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.”

O requerimento apresentado pelo interessado deverá obrigatoriamente está acompanhado dos seguintes documentos, conforme dispõe inciso III do art.965 do Provimento 08/2014 CCJ/CE (Disponível em: <http://www7.tjce.jus.br/corregedoria/wp-content/uploads/2010/12/Codigo-de-Normas2.pdf>. Acesso em: 14 de dez. de 2015):

- Relação dos confrontantes a serem notificados, com qualificação e endereço completo, além da informação se há ou não terceiros ocupantes dos imóveis confinantes, se houver informar, também, o endereço completo desses ocupantes. Caso o confinante seja ocupante, necessário que o mesmo assine a planta e apresente termo próprio com firma reconhecida, que deve constar pelo menos seu nome e CPF;

- Planta original do imóvel retificando;

- Memorial descritivo original do imóvel retificando;

- Certidão atualizada (validade: 30 dias) da matrícula, transcrição ou inscrição do imóvel retificando, quando o mesmo for de outra serventia;

- Overlay ou Certidão de confrontação do imóvel retificando, emitida pela Prefeitura Municipal (SER);

- Certidão(ões) atualizada(s) (validade: 30 dias) da(s) matrícula(s), transcrição(ões) ou inscrição(ões) que confronta(m) com o imóvel retificando, exceto quando estes imóveis pertencerem ao ofício competente para proceder à retificação.

a) Memorial Descritivo e Planta;

A Planta e o Memorial descritivo deverão ser elaborados por profissional habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do CAU e assinados pelo profissional competente;

Deverão ser indicadas as medidas perimetrais do imóvel e área de sua superfície, com a obrigatória inclusão de seus ângulos internos, rumos ou azimutes, o que se referir exclusivamente aos imóveis de formato irregular.

Deverão estar identificados na planta os imóveis que confrontam com o imóvel a ser retificado, com a comprovação de que o referido imóvel realmente confina e pertence ao confinante, através do número da matrícula, transcrição ou inscrição do registro imobiliário, ou caso o imóvel confinante não tenha registro público, poderá ser apresentado número da inscrição no cadastro de IPTU, bem como deverá conter a anuência expressa dos confrontantes, com sua assinatura, com firmas reconhecidas, conforme dispõe § 7º, do artigo art.965 do Provimento 08/2014 CCJ/CE (Disponível em: <http://www7.tjce.jus.br/corregedoria/wp-content/uploads/2010/12/Codigo-de-Normas2.pdf>.

Acesso em: 14 de dez. de 2015):

§ 7º. 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.

Podem ser considerados como confrontantes e/ou eventuais ocupantes dos imóveis contíguos os adquirentes em contratos de compra, inclusive preliminares ou outro instrumento comprobatório de aquisição, mesmo que não registrados.

Quando algum imóvel pertencente ao Município for confinante ao imóvel retificado, deverá haver a anuência do mesmo. Quando for confiante com rua, praça, avenida etc., não haverá a necessidade da anuência.

Nos casos em que for difícil ou inviável para todos os confinantes assinarem a Planta, como por exemplo, quando se tratar de confinantes que residem em Estados diferentes, ficando complicado enviar a planta e memorial descritivo para todos, poderá ser suprida essa omissão através de uma carta de anuência, feita em documento separado, que deverá trazer, em seu teor a exata descrição dos dados técnicos (vértices, azimutes e distâncias) das perimetrais que servem de limites entre os imóveis retificando e o da pessoa que está anuindo, conforme o pedido de retificação, por meio de planta ou memorial descritivo;

No Estado do Ceará conforme o Provimento 08/2014 da Corregedoria Geral de Justiça no inciso III, do artigo art.965 do Provimento 08/2014 CCJ/CE (Disponível em: <http://www7.tjce.jus.br/corregedoria/wp-content/uploads/2010/12/Codigo-de-Normas2.pdf>. Acesso em: 14 de dez. de 2015) é exigido que no memorial descritivo e na planta do imóvel a ser retificado, o profissional habilitado deverá declarar expressamente que o trabalho realizado está respeitando as divisas e alinhamento do logradouro público, e que caso se constate não serem verdadeiros os fatos constantes na planta e memorial, tanto o proprietário quanto o engenheiro responderá civil e criminalmente, conforme segue:

III – No memorial descritivo e planta o profissional habilitado, com o seu número do CREA/CAU, deverá declarar expressamente o seguinte: **DECLARAÇÃO:** Declaro para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico respeitou as divisas consolidadas e o alinhamento do logradouro público, importando sujeitar-se ao que dispõe o § 14, do artigo 213, da LRP. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiras os fatos constantes do memorial descritivo, responderá(o) o(a-s) o(s) requerente(s) e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

Com esse dispositivo, a Corregedoria do Estado do Ceará acrescentou mais um item que vem dar mais segurança para a retificação administrativa, exigindo expressamente a responsabilização do interessado e do profissional quanto as informações prestadas.

Também, reafirmou no §13 do artigo art.965 do Provimento 08/2014 CCJ/CE (Disponível em: <http://www7.tjce.jus.br/corregedoria/wp-content/uploads/2010/12/Codigo-de-Normas2.pdf>. Acesso em: 14 de dez. de 2015), que a responsabilidade pela indicação dos proprietários e confrontantes dos imóveis é exclusiva do requerente e dos profissionais que elaboraram o memorial. Assim, o registrador só deverá ater-se a verificação das formalidades do documento, conforme segue:

§ 13 - A completa e exata indicação dos proprietários e confrontantes dos imóveis é de responsabilidade exclusiva dos requerentes e dos profissionais que elaboraram o memorial, devendo o registrador ater-se à simples verificação da formalidade do documento. Diz o art. 213, § 14, inserido na Lei nº 6.015/73 (Registros Públicos) pela nova Lei nº 10.931/2004: “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”.

Essas declarações do interessado e do profissional poderão ser feita por documento separado, desde que contenha os elementos identificadores do imóvel e do levantamento topográfico (nome do engenheiro, proprietário, nº da ART ou nº da RRT, e data).



Todas as assinaturas constantes na planta, memorial descritivo, carta de anuência, ou qualquer outro documento necessário para o procedimento retificatório devem ter firmas reconhecidas.

#### 4.3.3 Documentos e procedimento nos casos de retificação a requerimento do interessado sem a anuência de confinantes;

Quando o interessado em retificar não conseguir a anuência de algum dos confinantes, deverá requerer ao Oficial Imobiliário que proceda a notificação do mesmo, dando-lhe um prazo de 15 (quinze) dias para manifestar-se. Caso o confinante que não anuiu seja a Procuradoria Geral do Município, a Procuradoria Geral do Estado do Ceará ou a Advocacia da União, o prazo para manifestar-se será 60 (sessenta) dias, conforme dispõe o art. 213, § 2º, da Lei nº 6.015/73 (Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015).

Referida notificação poderá ser feita pessoalmente, pelos correios, com aviso de recebimento, ou por solicitação do Oficial do 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.

O requerente deverá apresentar a qualificação e o endereço completo do confinante, bem como cópias da planta, no tamanho A4 para enviar ao notificado.

Se a notificação for negativa, ou seja, o confrontante não seja encontrado, estando em lugar incerto e não sabido, tal fato deverá ser certificado pelo Oficial Imobiliário competente. Tal notificação será realizada por edital, que deverá ser publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação. O confrontante notificado por edital terá o mesmo prazo para manifestar-se das notificações acima especificadas.

Se dentro do prazo houver impugnação por parte do confrontante, as partes tentarão resolver a controvérsia amigavelmente. Caso não obtenham êxito, então o Oficial Registrador deverá remeter o procedimento retificatório ao juiz competente.

Em regra, os prazos acima especificados serão computados, excluindo-se o dia do início e incluindo o do vencimento, começando a correr a partir do primeiro dia útil após a ciência inequívoca do conteúdo da notificação de forma contínua sem interrupção nos feriados.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se que a Retificação do Registro Público é um procedimento de grande importância para dar segurança jurídica ao sistema registral brasileiro. Não adiantando um registro ter sua publicidade se não expressar a veracidade dos fatos a ele relacionados.

Para dar segurança jurídica ao sistema registral imobiliário, o legislador conferiu ao Oficial Registrador atribuições que ultrapassam a função meramente registral, podendo o mesmo retificar de ofício ou a requerimento da parte interessada, dados que estão na matrícula ou na transcrição de imóveis que não condizem com a verdade fática da descrição do imóvel.

Portanto, sendo possível o procedimento retificatório na serventia imobiliária de Ofício pelo próprio registrador imobiliário ou a requerimento do interessado nos casos em que houver omissão ou erro cometido na transcrição de qualquer elemento do título; quando se pretender a indicação ou atualização de confrontações no registro ou averbação; nas alterações de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; nas retificações que visem à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; nas alterações ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; na reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação e por fim na inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas.

Também poderá haver a retificação extrajudicial por requerimento do interessado com a anuência dos confrontantes para inserir ou alterar medida perimetral em determinada descrição de imóvel a requerimento do interessado e mediante apresentação de 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.

Nos casos em que o interessado pretender à retificação, mas não conseguir a anuência do confrontante, o mesmo poderá requerer ao Oficial Imobiliário que notifique o confrontante que não anuiu, para que se manifeste a respeito da recusa, no prazo de quinze dias. Essa notificação poderá ser pelos correios, com aviso de recebimento ou através de notificação extrajudicial feita pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la.

Em todos os casos com exceção da retificação “de ofício”, o Registrador ao conduzir o procedimento retificatório irá seguir algumas fases: primeiro, realizará o protocolo do requerimento acompanhado da documentação; segundo, irá analisá-lo conferindo os requisitos exigidos na legislação, assim formando o juízo de valor e convicção a respeito do pedido; terceiro, irá decidir se defere ou indefere o pedido, em caso positivo irá realizar a devida retificação, em caso negativo irá emitir nota devolutiva para que o interessado supra o que está faltando ou suscite dúvida ao juiz corregedor.

As Corregedorias dos Tribunais de Justiça de cada Estado da Federação, bem como no Distrito Federal, poderão complementar o procedimento retificatório através de seus provimentos. O Provimento 08/2014 da Corregedoria de Justiça do Estado do Ceará (Disponível em: <http://www7.tjce.jus.br/corregedoria/wp-content/uploads/2010/12/Codigo-de-Normas2.pdf>. Acesso em: 14 de dez de 2015) trouxe algumas exigências que complementam e traz uma maior segurança jurídica ao procedimento retificatório realizado nas serventias notariais do Estado do Ceará.

Por fim, a Retificação do Registro ou Averbação, além de atender aos interesses individuais da parte interessada, é imprescindível para dar certeza e segurança jurídica aos negócios jurídicos, bem como para se cumprir a função social do Registro de Imóveis, sendo um instrumento eficaz, efetivo, que confere precisão na realidade física e jurídica do imóvel, dando mais agilidade aos negócios e estabilidade nas expectativas.

## REFERÊNCIA

ALRARENGA, Luiz Carlos. **Aspectos da averbação no registro imobiliário**. Disponível em: <[http://www.ambito.juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=3850](http://www.ambito.juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=3850)>. Acesso em: 05 out. 2015.

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

APARÍCIO, Daniela Fernanda Maciel. **Retificação extrajudicial do registro de imóveis: análise dos artigos 212 a 214 da Lei N. 6.015/73**. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,retificacao-extrajudicial-do-registro-de-imoveis-analise-dos-artigos-212-a-214-da-lei-n-601573,33526.html>>. Acesso em: 05 out. 2015.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988**. Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos na Cidade de Brasília, em 05 de outubro de 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em: 05 out. 2015.

\_\_\_\_\_. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras providências. **Diário Oficial da União** de 16.9.1975 (Suplemento), de acordo com o art. 2º da Lei nº 6.216, de 1975, com as alterações advindas das Leis nºs 6.140, de 28/11/1974 e 6.216, de 30/6/1975. Brasília, DF, 31 dezembro 1973. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.

\_\_\_\_\_. Lei nº. 3.071 de 01 de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, RJ, 05 janeiro 1916. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm)>. Acesso em: 5 out. 2015.

\_\_\_\_\_. Lei nº. 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 janeiro 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm). Acesso em: 5 out. 2015.

\_\_\_\_\_. Lei nº. 10.931, de 02 de agosto de 2009. 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. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 03 agosto 2004. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm)>. Acesso em: 05 out. 2015.

\_\_\_\_\_. Lei nº. 11.441, de 04 de janeiro de 2007. Altera dispositivos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, possibilitando a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa. **Diário Oficial da**

**União**, Brasília, DF, 05 janeiro 2007. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm)>. Acesso em: 05 out. 2015.

**BRASIL. Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial nº 203205, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/1999, DJ 28/02/2000, p. 77. Disponível em:

<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=%28%28%22CARLOS+ALBERTO+MENEZES+DIREITO%22%29.min.%29+E+%28%22Terceira+Turma%22%29.org.&data=%40DTDE+%3E%3D+19991206+e+%40DTDE+%3C%3D+19991206&&b=ACOR&p=fals e&t=JURIDICO&l=10&i=4>. Acesso em: 08 jan. 2016.

**CEARÁ. Tribunal de Justiça. Código de normas do serviço notarial e registral do Estado do Ceará**. Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, Fortaleza, Provimento 08/2014.

Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Ceará. Disponível em:

<http://www7.tjce.jus.br/corregedoria/wp-content/uploads/2010/12/Codigo-de-Normas2.pdf>. Acesso em: 14 de dez. de 2015.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça. **Apelação nº 181. 636-1. da 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, Fortaleza, CE, 28 de Fevereiro de 2011**. Lex: jurisprudência do STJ e Tribunais Regionais Federais, São Paulo, v. 10, n. 103, p. 236-240, mar.1998.

\_\_\_\_\_. **Tribunal de Justiça do Estado do Ceará**. Disponível em:

<<http://www.tj.ce.gov.br>> Acesso em: 05 out. 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

IRIB, Instituto de Registros Imobiliários do Brasil. **IRIB Responde - Retificação de área – Requerimento. Legitimidade**. Disponível em: <<http://irib.org.br/html/noticias/noticia-detalhe.php?not=3093>>. Acesso em: 05 out. 2015.

JUNQUEIRA, Gabriel J. P. **Teoria e prática do direito imobiliário: aquisição, perda, defesa, ações**. 4. ed. São Paulo: Edipro, 2008.

MEZZARI, Mario Pazutti. **O novo processo de retificação do registro imobiliário retificação ou usucapião?** Disponível em:

<[http://www.colegioregistrals.org.br/anexos/MarioMezzari\\_NovoProcessoRetificacao.pdf](http://www.colegioregistrals.org.br/anexos/MarioMezzari_NovoProcessoRetificacao.pdf)>. Acesso em: 05 out. 2015.

ORLANDI NETO, Narciso. **Retificação do Registro de Imóveis**. São Paulo: Editora Oliveira Mendes, 1997.

RICHTER, Luiz Egon. Do procedimento de retificação administrativa no registro de imóveis: um desafio a ser enfrentado. Disponível em:

<<related:www.colegioregistrals.org.br/anexos/Luiz%20Egon%20Richter%20Gleba%20Legal.ppt> www.colegioregistrals.org.br Luiz Egon Richter>. Acesso em: 05 out. 2015.

**RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça**. Apelação Cível Nº 70053997334, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 27/11/2013. Disponível em: [http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=A+EXATA+](http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=A+EXATA+MEDIDA+CONSTANTE+NO+REGISTRO+P%C3%9ABLICO.+%C3%81REA+A+MAIOR&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&lr=lang)

[MEDIDA+CONSTANTE+NO+REGISTRO+P%C3%9ABLICO.+%C3%81REA+A+MAIOR&proxystylesheet=tjrs\\_index&client=tjrs\\_index&filter=0&getfields=\\*&aba=juris&entsp=a\\_\\_politica-site&wc=200&wc\\_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&lr=lang](http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=A+EXATA+MEDIDA+CONSTANTE+NO+REGISTRO+P%C3%9ABLICO.+%C3%81REA+A+MAIOR&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&lr=lang)

\_pt&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as\_qj=&site=ementario&as\_epq=&as\_oq=&as\_eq=&as\_q=+#main\_res\_juris. Acesso em: 08 jan. 2016.

SANTA CATARINA. **Tribunal de Justiça**. Apelação Cível n. 2004.021911-3, de Palhoça, rel. Des. Carlos Adilson Silva, j. 16-11-2004. Disponível em: [http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/busca.do#resultado\\_ancora](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/busca.do#resultado_ancora). Acesso em: 08 jan. 2016.

SILVA NETO, Joaquim Mariano. **Retificação de área e o novo Código Civil**. 1. ed. Varginha-MG: Editora Apollo, 2005.

VENOSA, Silvo Salvo. **A nova retificação de registro imobiliário**. Disponível em: [http://www.serjus.com.br/online/artigo\\_retificacao\\_imobiliaria\\_26\\_11\\_2004.html](http://www.serjus.com.br/online/artigo_retificacao_imobiliaria_26_11_2004.html). Acesso em: 05 out. 2015.