



Universidade Federal de Santa Catarina

CTC - Centro Tecnológico

Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil

Área de Concentração: Cadastro Técnico Multifinalitário

**RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE LIMITES, CONFRONTAÇÕES E
ÁREAS DE TERRENOS URBANOS JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS,
A PARTIR DE DADOS DO CADASTRO IMOBILIÁRIO URBANO**

LUIZ INÁCIO RAMBO

Dissertação de mestrado submetida ao Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina, Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, elaborada sob a orientação do Prof. Dr. Carlos Loch, como parte dos requisitos para a obtenção do grau de Mestre em Engenharia Civil.

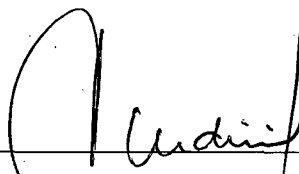
Florianópolis - Santa Catarina - Brasil

2000

**RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE LIMITES, CONFRONTAÇÕES E
ÁREAS DE TERRENOS URBANOS JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS,
A PARTIR DE DADOS DO CADASTRO IMOBILIÁRIO URBANO**

Eng. Civil LUIZ INÁCIO RAMBO

Dissertação defendida e julgada em 13/06/00 como adequada ao título de Mestre em Engenharia Civil. Área de concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, com linha de pesquisa voltada aos aspectos legais e à atualização do Cadastro Técnico Urbano, aprovada em sua forma final pelo programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil.

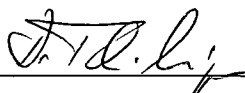


Prof. Dr. Jucilei Cordini - Coordenador do CPGEC
Eng. Civil

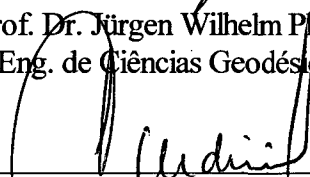


Prof. Dr. Carlos Loch - Orientador - Moderador
Eng. Agrimensor

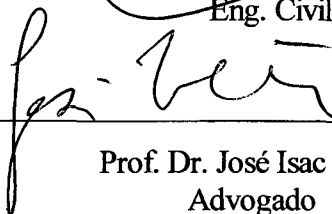
Banca Examinadora:



Prof. Dr. Jürgen Wilhelm Philips
Eng. de Ciências Geodésicas



Prof. Dr. Jucilei Cordini
Eng. Civil



Prof. Dr. José Isac Pilatti
Advogado

**Aos meus pais ARNO e ROMILDA,
À minha querida esposa MARA LÚCIA,
Aos meus filhos JACIR ANTÔNIO, LUIZ AUGUSTO e ANA CAROLINA,
Pelo AMOR, DEDICAÇÃO, JUSTIÇA, AMIZADE e INCENTIVO compartilhados.**

AGRADECIMENTOS

Sem a vontade de Deus, que orienta a vida; sem a colaboração de pessoas e apoio de diversas instituições, esta obra seria impossível. Agradeço especialmente a Ele e:

À Prefeitura Municipal de Campo Erê/SC, que permitiu a implantação de atividades internas que resultaram em inúmeras retificações de registros imobiliários e aos notários e registradores do mesmo município, pelo apoio no período de implantação desse sistema.

Ao Geraldo Pradella, Kátia M. Andrade e Sérgio T. Rambo; aos ex-alunos do CEFET/PR-UNED/PB hoje na Div. de Cartografia da Gestão Alcení Guerra/Astério Rigon, na prefeitura municipal de Pato Branco/PR; aos notários e registradores dessa Comarca. Todos pelo fornecimento de modelos de documentos e/ou orientação quanto à sistemática adotada para provocar a compatibilidade de dados dos imóveis entre o Cadastro Técnico urbano e as correspondentes Matrículas no Registro de Imóveis local.

Ao 2º Ofício do Serviço Notarial de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, por autorizar consulta aos livros da Registradora Titular Gleci Palma Ribeiro Melo, além da prestação de buscas a documentos relativos aos terrenos em estudo.

Ao IPUF e ao setor de Cadastro da Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC, por fornecer a Planta de Quadra, autorizar consultas ao cadastro, prestar esclarecimentos, receber e incorporar aos seus arquivos alguns dados reais que levantamos em campo (Lote 28).

Ao Prof. Dr. Carlos Loch pelo incentivo incondicional ao projeto e especialmente pela extraordinária objetividade com que orientou a presente dissertação, demonstrando ao mesmo tempo possuir domínios macro, específicos e práticos em relação aos temas envolvidos.

Ao Prof. Dr. Jürgen Wilhelm Philips pelo que faz para promover o desenvolvimento de cadastros precisos e confiáveis, e pelo apoio direto e de visão abrangente a este trabalho.

À Banca Examinadora, em especial ao Prof. Dr. José Isac Pilatti e ao Prof. Dr. Jucilei Cordini pelas recomendações essenciais que completaram e aperfeiçoaram esta versão final.

Ao Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina, pela vaga no curso; pelo incentivo e cooperação proveniente de colegas, funcionários e professores da instituição.

À Mara Lúcia, ao Jacir Antônio e ao Luiz Augusto, pelo necessário apoio financeiro.

Ao CEFET/PR, Unidade de Pato Branco/PR, por permitir um horário de docência em Topografia e demais atividades na repartição, compatível ao horário dos períodos como estudante no curso de mestrado em Florianópolis/SC.

SUMÁRIO

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS	ix
RESUMO	x
ABSTRACT	xi
1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS	
1.1 Introdução	1
1.2 O Objeto	5
1.3 Objetivo Geral	6
1.4 Objetivos Específicos	6
1.5 Metodologia	7
2 CONFUSÃO DE LIMITES E SOBREPOSIÇÃO DE TÍTULOS FUNDIÁRIOS	
2.1 A Titulação de Terras Públicas no Brasil	9
2.2 A Compra e Venda de Imóveis Particulares no Brasil	11
2.3 O Registro dos Imóveis no Brasil	12
2.4 A Confusão de Limites da Propriedade Urbana	15
2.5 A Confusão de Confrontações da Propriedade Urbana	17
2.6 A Sobreposição de Títulos da Propriedade Urbana	19
2.7 A importância do Cadastro Imobiliário Urbano na Solução da Confusão	20
2.8 O Drama e Dificuldades para Legalizar a Realidade dos Imóveis	25
2.9 A Solução Desejada	27
3 PROPRIEDADE E LEGISLAÇÃO CORRELATA	
3.1 A Propriedade de Imóvel	32
3.2 A Função Social da Propriedade	33
3.3 A Posse de Imóvel	35
3.4 O Usucapião de Imóvel	36
3.5 As Restrições de Vizinhança	37
3.6 Os Limites Constituídos pela Transcrição, pela Posse e pelo Usucapião.....	38

4 A PREFEITURA MUNICIPAL E A INTERVENÇÃO NA PROPRIEDADE	
4.1 A Competência do Município	42
4.2 O Poder Vinculado e o Poder Discricionário	45
4.3 O Poder de Polícia	46
4.4 As Limitações Administrativas	48
4.5 As Certidões Imobiliárias (de Áreas, Limites e Confrontações)	49
4.6 A Responsabilidade dos Agentes Públicos na Fiscalização Municipal	52
5 A CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL JUNTO AO REGISTRO PÚBLICO	
5.1 O Registro de Imóveis e sua Função	54
5.2 Cada Imóvel Tem Matrícula Própria	64
5.3 Princípios do Registro de Imóveis	67
5.4 A Necessidade do Indicador Real (Livro n. 4) e do Indicador Pessoal (Livro n. 5)	72
5.5 A Certidão Emitida pelo Registro de Imóveis	74
5.6 Os Casos de Dúvida	78
5.7 As Conveniências da Retificação	84
5.8 Embasamento para Retificação Administrativa e para Retificação Judicial	84
5.9 Distinção entre Registro e Averbação	89
6 PROPOSTA PRÁTICA: PROCEDIMENTOS VOLTADOS À RETIFICAÇÃO	
6.1 Proprietário Deseja Retificar a Área, os Limites e/ou as Confrontações do Lote ...	92
6.2 Prefeitura Incentiva a Retificação de Área, Limites e/ou Confrontações do Lote ..	93
6.3 Registrador Incentiva a Retificação de Área, Limites e/ou Confrontações do Lote	96
6.4 Notário Incentiva a Retificação de Área, Limites e/ou Confrontações do Lote	97
6.5 Juízo Cível Aprimora a Retificação Judicial da Matrícula	97
7 ESTUDO DE CASO: PATO BRANCO/PR	
7.1 Momento Histórico do Início das Certidões Imobiliárias	99
7.2 Características das Certidões Imobiliárias	101
7.3 Aceitação das Certidões Imobiliárias pelo Notário	110
7.4 Aceitação das Certidões Imobiliárias pelo Registrador de Imóveis	110
7.5 A Planta Esclarecedora da Quadra	113
7.6 Explicando as Matrículas Alteradas a Partir das Certidões Imobiliárias	115

8 ESTUDO DE CASO: CAMPO ERÊ/SC	
8.1 Momento Histórico do Início das Certidões Imobiliárias	121
8.2 Características das Certidões Imobiliárias	122
8.3 Aceitação das Certidões Imobiliárias pelo Notário	134
8.4 Aceitação das Certidões Imobiliárias pelo Registrador de Imóveis	136
8.5 A Planta Esclarecedora da Quadra	138
8.6 Explicando as Matrículas Alteradas a Partir das Certidões Imobiliárias	142
9 ESTUDO DE CASO: UMA QUADRA NA ILHA DE SANTA CATARINA	
9.1 O Local Escolhido	147
9.2 As Matrículas dos Imóveis	149
9.3 O que Consta no Cadastro Imobiliário de Florianópolis/SC	154
CONSIDERAÇÕES FINAIS	
Conclusões específicas decorrentes da área referencial de Pato Branco/PR:	156
Conclusões específicas decorrentes da área piloto implantada em Campo Erê/SC: ..	157
Conclusões específicas decorrentes da quadra (nova área) em Florianópolis/SC:	158
Conclusões gerais:	159
Recomendações:	164
GLOSSÁRIO	166
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	170

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AMOSC - Associação dos Municípios do Oeste de Santa Catarina

Art. - Artigo(s)

CC - Código Civil: Lei nº 3.071, de 1º de Janeiro de 1.916 (BRASIL, 1999a, p. 7-286)

CF - Constituição da República Federativa do Brasil: (BRASIL, 1999d, p. 2-191)

CI - Cadastro Imobiliário

CPC - Código de Processo Civil: Lei n. 5.869, de 11 de Janeiro de 1.973 (BRASIL, 1999b, p. 1-264)

CT - Código Tributário Nacional: Lei n. 5.172, de 25 de Outubro de 1.966 (BRASIL, 1999c, p. 1-63)

CTM - Cadastro Técnico Multifinalitário

GPS - Global Positioning System

GTZ - Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (Alemanha)

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

ITBI - Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de seus Direitos (Inter Vivos)

ITCF - Instituto de Terras, Cartografia e Florestas (PR)

LRP - Lei dos Registros Públicos: Lei n. 6.015, de 31 de Dezembro de 1.973 (BRASIL, 1999a, p. 383-451)

n. - Número

PR - Paraná

RI - Registro de Imóveis

RS - Rio Grande do Sul

SEMA - Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (PR)

SC - Santa Catarina

UFSC - Universidade Federal de Santa Catarina

RESUMO

O Brasil herdou de Portugal uma seqüência de leis agrárias de filosofia em geral bem intencionada, baseadas na experiência portuguesa. Mas a pretensão falhou ao formalizar-se a ocupação do imenso território, cujas propriedades foram legalizadas com direitos bem definidos sobre imóveis geralmente mal caracterizados, possuindo dados declarativos e aproximados, sem exigência efetiva de precisão e sem uso ou preservação da cartografia.

A legislação de terras inspirou tanta confiança que é comum na cultura nacional ter-se mais fé nos limites do imóvel indicados pelo título do que nos próprios limites existentes de fato, a tal ponto que existem desmembramentos territoriais projetados, aprovados e registrados com base apenas nos dados existentes nos títulos das áreas a parcelar. Os problemas aparecem inicialmente na demarcação de cada lote, que pode ficar diferente do planejado, e posteriormente por ocasião de edificação projetada de acordo com o título, mas que pode não caber no terreno real, cujas características devem estar representadas no Cadastro Imobiliário, elaborado em cada município.

Este estudo aborda a compatibilidade de dados técnicos e legais entre o Cadastro Imobiliário e o Registro de Imóveis. Analisa uma sistemática existente de procedimentos que atualiza continuamente os dados do cadastro imobiliário, ao mesmo tempo em que promove a conformidade de seus dados com os do Registro de Imóveis correspondente. Por fim, analisa os aspectos legais e práticos da Retificação Administrativa decorrente da sistemática, visando sua implantação em qualquer município do Brasil.

ABSTRACT

Brazil inherited of Portugal a sequence of agrarian laws in general of well-meaning philosophy, based on the Portuguese experience. But the pretense failed in the formation of the occupation of the immense territory, whose real estate were legalized with very defined rights generally on not well characterized immobile, possessing declaratories and approximates data, without effective demand of precision and without use or preservation of the cartography.

The legislation of lands inspired so much trust that is common in the national culture to have more faith in the limits of the immobile indicated by the title than in the own existent limits in fact, the such point that have existed territorial dismemberments projected, approved and registered just basing on the existent data in the titles of the areas to parcel out. The problems show up initially in the demarcation of each lot, that it can be different from the planned, and later per occasion of construction projected in compliance with the title, but that cannot fit in the real land, whose characteristics should be represented in the Real State Cadastre, elaborated in each municipality.

This study approaches the compatibility of technical and legal date between the Real State Cadastre and the Registration of Immobile. It analyzes an existent systematic of procedures that continually updates the data of the real state cadastre, at the same time that it promotes the conformity of its data with the ones of the corresponding Registration of Immobile. Finally, it analyzes the legal and practical aspects of the Administrative Rectification due to the systematic, seeking its implantation in any municipality of Brazil.

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1 Introdução

A legislação agrária nacional proporciona tranquilidade e segurança ao garantir os direitos de propriedade sobre as terras no país, graças ao sistema de registro e averbação dos títulos diretamente na ficha individual da Matrícula de cada imóvel. Ao alto da folha de cada Matrícula, indicam-se a localização e as características que identificam o imóvel, sobre o qual exercem-se os direitos, registrados e averbados na própria Matrícula.

Mas a organização exemplar apresentada pelo **Registro de Imóveis (RI)** nos direitos sobre a propriedade, apresenta-se falha na indicação das características dos imóveis matriculados. Envolve uma confusão generalizada na definição das áreas, limites e confrontações de terrenos, ao ponto tal que certos títulos apresentam limites com formatos e dimensões incompatíveis aos limites escriturados de imóveis vizinhos, caracterizando sobreposições e falhas parciais entre as áreas tituladas.

O caso geral (inicialmente mais de metade dos imóveis) em Campo Erê/Santa Catarina (SC) é a escrituração na Matrícula não representar o verdadeiro formato e dimensões do imóvel efetivamente ocupado. Em Florianópolis/SC, todos os onze terrenos da quadra abordada neste estudo, após levantamento detalhado, apresentaram-se na Matrícula com escrituração diferente da realidade apresentada em campo. Costuma-se perceber este fato no início da construção de obra aprovada em conformidade com os dados existentes no RI, quando se constata que a edificação necessitará alterações para adaptar-se ao formato e reais dimensões existentes em campo.

O **Instituto de Terras, Cartografia e Florestas (ITCF)** previu inicialmente que das 2.892 propriedades levantadas pelo Cadastro Técnico Rural no Município de Malet (PARANÁ, 1989, p. 127), 50% exigiriam retificações de registro (p. 18). Mas ao escolher ao acaso 49 propriedades entre as levantadas pelo ITCF em Mallet (p. 127-128), constatou-se preliminarmente “*que:*

- a) *as áreas documentadas pelo INCRA e as calculadas pelo ITCF diferem na sua totalidade no que diz respeito à área real do imóvel;*
- b) *20,4% do total dos lotes analisados possui uma diferença de área real, calculada pelo ITCF, superior a 10% em relação à área documentada pelo INCRA;*
- c) *20,4% dos lotes analisados divergem quanto aos nomes de seus proprietários.*

Essa divergência de resultados deve-se ao fato do cadastramento técnico rural realizado pelo ITCF retratar as áreas reais dos imóveis, medidas por meio de tecnologia fornecida em convênio firmado entre o Estado do Paraná e a República Federal da Alemanha, enquanto que o cadastro realizado pelo INCRA e, depois, pelo MIRAD, se baseia em informações fornecidas pelo proprietário, pelo titular do domínio útil ou pelos possuidores de imóveis rurais, obrigados a prestar declaração para cadastro (art. 49, § 1º da Lei n. 6.746, de 10.12.79, que trata do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural)” (PARANÁ, 1989, p. 133).

“A necessidade de retificação de registro imobiliário surge quando a dimensão real da propriedade está em discordância com a dimensão mencionada na documentação do mesmo imóvel, a níveis não toleráveis tecnicamente” (PARANÁ, 1989, p. 18).

O fato acima indica a necessidade da retificação de Matrícula na maioria dos imóveis do município em questão, levando a crer que levantamentos apurados poderão constatar a mesma gravidade na conjuntura de outros municípios brasileiros.

LOCH (1990, p. 42) demonstrou uma diferença de 26% a mais na área registrada a partir de declarações, em relação a área existente de fato (medida) no município de Porto Vitória, ao constatar que o “IBGE e o INCRA, mencionam uma área de 290 Km², enquanto que o recente levantamento feito pelo convênio ITCF/Alemanha apresentou uma área de 230 Km², ou seja 23.000 ha”.

“Porto Vitória apresenta propriedades que têm de (-) 82,3170 a (+) 230,697 ha, quando se compara a medida precisa da área do imóvel em relação àquela do título de registro de imóveis. Isto mostra que muito ainda se tem a fazer para se chegar na cobrança correta do ITR, uma vez que a retificação destes títulos ainda está em fase de execução” (LOCH, 1990, p. 111).

A falta de esclarecimento dos imóveis iniciou-se com a história do Brasil, quando Portugal distribuiu as sesmarias, cuja doação das terras ficava condicionada às medições que

os beneficiados providenciariam posteriormente, mas no século XVIII aceitou-se a simples declaração de medidas aproximadas. Conforme BRASIL (1999a, p. 383-451), a Lei número (n.) 6.015, de 31 de Dezembro de 1973 que introduziu a Matrícula no Brasil, mais conhecida como **Lei dos Registros Públicos (LRP)**, exigiu do proprietário a identificação e a designação cadastral (se houver) dos imóveis, para esclarecê-los na abertura de cada Matrícula, através de dados precisos. Exigiu também a apresentação da certidão do registro imobiliário nos casos de escrituras e de autos judiciais. Mas as exigências geralmente não foram respeitadas, porque a comunidade até hoje não atendeu completamente a legislação existente (LRP, Art. 225), quanto a intenção da norma em provocar na Matrícula a indicação precisa das informações relativas aos imóveis matriculados:

Entendeu-se em praticamente todo país que a certidão do registro imobiliário é aquela emitida pelo RI. Assim, o alienante apresenta no Serviço Notarial a certidão da Matrícula do imóvel (emitida pelo RI), para que a escritura seja lavrada com os dados do imóvel existentes na Matrícula. Esta sistemática tem mantido intactos no RI os erros antigos existentes na caracterização da propriedade junto ao RI, uma vez que a certidão da Matrícula mantém na escritura as informações que contém valores aproximados, declarados a partir do século XVIII, conforme permitiu a legislação da época. Caso este procedimento sistemático for mantido, o RI permanecerá com os dados fundiários definitivamente desatualizados na escrituração das Matrículas.

No entanto (esta é a proposta inovadora deste trabalho), a LRP torna-se adequada para todo sistema, quando interpretada com o entendimento de que a certidão imobiliária deve ser emitida pelo **Cadastro Imobiliário (CI)** urbano de cada prefeitura municipal. O sistema torna-se dinâmico e automático, criando vinculação perfeita entre os dois registros públicos (RI e o CI) que se tornam sistematicamente atualizados.

A certidão do registro imobiliário (sinônimo de certidão do CI) citada no **artigo** (Art.) 225 da LRP deve ser emitida pela prefeitura municipal, cujo CI é o verdadeiro Registro Público Urbano responsável pelos imóveis, onde registram-se os fatos. O RI na verdade é o **Registro público de direitos sobre os imóveis**, onde registram-se apenas os atos, por determinação da LRP, Art. 1º. Os dados do imóvel no RI não representam o registro público desse imóvel, mas apenas uma escrituração para indicar a qual imóvel se referem os direitos registrados e modificados por averbações na Matrícula, conforme determina a LRP, Art. 176, II, 3 e Art. 231, I.

O estudo dos Registros Públicos no Brasil (especificamente o RI e o CI) agora possui um marco importante, que altera a interpretação existente em relação à LRP e que deve ser desde já anunciado à comunidade acadêmica e aos profissionais envolvidos na área: As vantagens na utilização da certidão imobiliária emitida pela prefeitura municipal, visando retificar na Matrícula as informações fundiárias, quando estas não representam a verdade.

A compatibilidade dos dados do RI, que registram os direitos sobre os imóveis, com os dados do CI, que registram os próprios imóveis urbanos em cada prefeitura municipal, depende de retificação dos dados não verdadeiros. Atualmente os interessados em retificações são enviados com frequência às vias ordinárias, de solução morosa e provisória, na medida em que determina a retificação apenas do imóvel questionado, sem a correspondente retificação nos títulos dos imóveis confrontantes.

Este trabalho foi elaborado a partir da experiência profissional na prática de processos administrativos, envolvendo a retificação das informações de imóveis nas Matrículas do RI, mediante apoio de algumas prefeituras. Um aspecto relevante é a aplicação do raciocínio de um engenheiro no estudo da legislação, mediante o compromisso de demonstrar publicamente o amparo legal deste sistema de retificação aos interessados. Resultou em nova maneira de se apresentar o tema Registros Públicos, de modo a formar novas opiniões jurídicas nesta área do Direito.

A proposta aqui apresentada tem uma função social extraordinária, na medida em que a pesquisa é estruturada e direcionada para permitir que o executivo de qualquer município do Brasil flexibilize a solução administrativa de grande parte dos problemas retificatórios. Desta maneira, facilita e contribui para o alívio do judiciário, dando tranquilidade aos proprietários e à sociedade, na medida em que resolve mais rapidamente a disputa de limites fundiários entre os vizinhos.

Esta divulgação tem caráter inédito, demonstrando a existência prática e a legalidade de uma solução cadastral viável e sistemática, que é eficaz à atualização cadastral e à interconexão do CI com o RI. Poderá colocar o Brasil em posição de destaque mundial por possuir uma legislação moderna e adequada a um cadastro dinâmico, flexível e atualizado, que registra os atos (no RI) e os fatos (no CI) relativos a imóveis, na medida em que os atos e os fatos novos são constatados.

Convém salientar a importância da dissertação de ERBA (1995), como base para este estudo, por conter uma visão macro dos aspectos jurídicos que envolveram o CI e o RI até nos dias atuais. A mesma obra também foi de grande valia, juntamente com a dissertação

de SATO (1996), por ambas provarem que não é raro se encontrar confusão de limites e sobreposição de títulos de propriedade no Sul do Brasil, demonstrando em consequência a necessidade de retificações em Matrículas emitidas pelo RI.

1.2 O Objeto

Este trabalho aborda o incentivo das prefeituras municipais de Pato Branco/Paraná (PR) e de Campo Erê/SC a processos administrativos de retificação das informações de imóveis nas Matrículas do RI, a partir de certidões emitidas pelo CI, demonstrando o devido amparo legal aos interessados. O estudo é direcionado para viabilizar a implantação do sistema em qualquer município do país.

Torna-se necessário lembrar que não serão abordados aqui aspectos diretamente relativos a precisão e a amarração de dados dos imóveis em levantamentos técnicos. Não por serem menos importantes que a explicação dos procedimentos propostos ou dos aspectos legais da sistemática aqui enfocada, mas porque envolveria um assunto demasiado extenso e de caráter específico sobre as medições e sobre as normas de precisão relativas a essas medidas.

Ao entendimento deste estudo, quanto a precisão, basta considerar que o processo é dinâmico e que a retificação é sistemática, substituindo informações erradas ou de menor precisão por informações corretas ou de maior precisão, sempre que o poder público constatar a conveniência técnica em se provocar o aperfeiçoamento da informação existente no RI. Atualmente há várias técnicas e equipamentos de medição que evoluíram rapidamente, resultando em soluções cada vez mais avançadas, práticas, rápidas e precisas publicadas em obras específicas que merecem estudos e consultas à parte.

Este trabalho limita-se aos terrenos urbanos, mas considerando-se a importância que o cadastro técnico rural tem para um bom planejamento municipal de desenvolvimento das atividades agrícolas, e *“Considerando que o município é a menor unidade política do país, deve-se estimular o cadastro técnico a nível municipal, fazendo com que os órgãos de planejamento local se responsabilizem pela organização e manutenção deste trabalho de cadastro atualizado, colocando-o a disposição dos usuários”* (LOCH, 1988, p. 08-06).

Assim, recomenda-se desde já que as retificações administrativas de imóveis rurais sejam estudadas para emissão das certidões administrativas de limites, confrontações e

áreas rurais, pelos órgãos estaduais de terra competentes (com a prefeitura exigindo a certidão por ocasião da venda de cada imóvel). Melhor ainda se essas certidões forem emitidas pelas próprias Unidades Municipais de Cadastramento, que já executam as atividades locais do cadastro rural mediante convênios firmados com o **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA)**

1.3 Objetivo Geral

O objetivo geral é promover a conformidade dos dados fundiários existentes nas Matrículas emitidas pelo RI, com os dados dos próprios terrenos existentes de fato e que devem ser verdadeiramente representados no CI urbano de cada município. O caminho escolhido é através do incentivo à utilização de retificações administrativas encaminhadas pelos proprietários diretamente no RI, mediante escrituração da certidão emitida pelo CI.

1.4 Objetivos Específicos

Os objetivos específicos são os seguintes:

- a) Demonstrar que o **Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM)** é uma poderosa ferramenta no auxílio aos processos retificatórios.
- b) Demonstrar que as enormes dificuldades em se promover no país as retificações de informações sobre imóveis nas Matrículas do RI, podem ser definitivamente resolvidas com uma simples interpretação adequada à legislação já existente.
- c) Relacionar procedimentos recomendados à ocorrência de retificações administrativas (Capítulo 6), orientando e apresentando-se os aspectos legais que viabilizam a implantação do sistema (Capítulos 2 a 5).
- d) Divulgar o entrosamento e a facilidade com que a prefeitura municipal de Pato Branco/PR faz certidões há mais de duas décadas para provocar retificações administrativas necessárias no RI, sob apoio ocasional dos Serviços Notariais (antigos Tabelionatos), servindo como exemplo a ser seguido em todo país.

- e) Divulgar os procedimentos adotados pela prefeitura de Campo Erê/SC para implantar em seu município a mesma sistemática adotada em Pato Branco/PR.
- f) Provar a necessidade de retificações mesmo em áreas valorizadas como na praia da Cachoeira do Bom Jesus em Florianópolis/SC (Capítulo 9).

1.5 Metodologia

Adotou-se basicamente o *método indutivo*, para processar cada operação investigatória científica. Mas sempre que necessário, recorreu-se ao *método dedutivo*. Entenda-se que *método indutivo* é a dinâmica da investigação científica de “*pesquisar e identificar as partes de um fenômeno e colecioná-las de modo a ter uma percepção ou conclusão geral*” e que *método dedutivo* é o método de “*estabelecer uma formulação geral e, em seguida, buscar as partes do fenômeno de modo a sustentar a formulação geral*” (PASOLD, 1999, p. 85).

A técnica de pesquisa adotada foi basicamente a bibliográfica, direcionada apenas aos assuntos pré-definidos como de interesse específico ao desenvolvimento do trabalho proposto. As partes de texto necessárias à pesquisa foram registradas diretamente nas bibliografias e seus sumários, através de canetas marca-textos, de maneira a se localizar facilmente os registros, sem retirá-los do contexto a que as informações pertencem. Complementou-se a pesquisa bibliográfica com a consulta a fontes primárias, no RI e no CI das comarcas de interesse, nas quais também se utilizou a técnica de estudo de casos práticos. As informações teóricas e práticas levantadas foram confirmadas, quando necessário, com entrevistas ao técnico eventualmente envolvido nas atividades.

Após as considerações iniciais, os diferentes assuntos sobre a propriedade apresentados nos Capítulos 2 a 6, como confusão de limites e sobreposição de títulos, legislação, intervenção pela prefeitura, caracterização do imóvel e a proposta prática para retificação imobiliária foram concatenados ao longo do texto, demonstrando jurisprudências técnicas e legais no sentido de embasar solidamente a proposta apresentada.

Logo a seguir estudou-se o caso referencial (Capítulo 7) da prefeitura municipal de Pato Branco/ PR, que implantou o sistema há mais de vinte e cinco anos, e o caso da área piloto já implantada (Capítulo 8) em Campo Erê/SC, além da nova área (Capítulo 9) em

Florianópolis/SC, em cujos estudos de caso demonstraram-se alguns pontos importantes, nos quais a experiência ratifica a sistemática dos procedimentos propostos nesta pesquisa.

Ao final do texto, imediatamente após as considerações finais, apresentou-se um pequeno Glossário esclarecendo alguns conceitos operacionais de palavras estratégicas ao entendimento dos conteúdos expostos.

2 CONFUSÃO DE LIMITES E SOBREPOSIÇÃO DE TÍTULOS FUNDIÁRIOS

2.1 A Titulação de Terras Públicas no Brasil

Portugal e Espanha firmaram o Tratado de Tordesilhas em 1494, segundo o qual as terras que Cabral aqui aportou em 1500 já eram de domínio da Coroa Portuguesa e da jurisdição da Ordem de Cristo. Segundo ZANATA (1984, p. 167-169), a colonização desta terra efetivamente iniciou entre 1534 e 1536, com a divisão administrativa da Colônia Portuguesa (Brasil) em 14 Capitâneas Hereditárias. O capitão-mor promoveria o povoamento e colonização de sua parcela, dividindo e doando-a a cristãos em porções que estes pudessem aproveitar, denominadas sesmarias.

Com a implantação do Governo-Geral do Brasil em 1548, estas concessões privilegiaram escandalosamente pessoas ligadas ao governador, originando a aristocracia rural, detentora de latifúndios desocupados e sem aproveitamento efetivo. A concessão das sesmarias ocorreram sempre sob exigências de exploração agropecuária, necessidade de medição posterior, confirmação e pagamento do Dízimo, sob pena de reincorporação ao patrimônio da Coroa Portuguesa, originando as terras devolutas (devolvidas, entendendo-se também como sendo terras vagas, vazias e portanto terras públicas).

No início do século XVIII o Príncipe Regente D. Pedro I constatou a insegurança dos beneficiários que em grande maioria não cumpriram as condições impostas, e determinou a suspensão de concessões a sesmarias a partir de 17 de Julho de 1822, concedendo mais tarde domínio pleno aos que já haviam cumprido as exigências até então.

A situação fundiária do Brasil ficou confusa. O governo sempre desejou promover o povoamento e a colonização, mas logo perdeu o controle das áreas transferidas por sesmarias ao domínio privado, pois enquanto alguns beneficiários mantinham suas áreas respeitando as condições impostas, outros ampliaram, reduziram a ocupação parcialmente ou até abandonaram as terras recebidas. Por falta de legislação regulando a matéria, o descontrole entre limites privados e públicos foi total a partir da Independência do Brasil em

1822, quando a aquisição de propriedade no Brasil ocorreu pela simples posse das terras ociosas, inexploradas, devolutas ou não.

Para solucionar o impasse e regularizar as posses ocorridas, segundo ZANATTA (1984, p. 171-174) criou-se a Lei Imperial n. 601, de 18 de Setembro de 1850, fonte primordial de todas as leis agrárias do Brasil, que sob o prisma da política fundiária mostrou-se realista, apresentando uma solução para cada problema. Mas seus propósitos saneadores impuseram providências que o Governo não teve estrutura administrativa para implementar até hoje.

A Constituição de 1891 estabeleceu um regime federativo, e transferiu aos Estados as terras devolutas, descentralizando a estes a discriminação das terras públicas e privadas que a União não conseguiu realizar.

Constata-se que *“Durante toda a história do Brasil, as terras foram passando para o domínio particular, de direito ou de fato, sem um adequado acompanhamento cartográfico e mesmo, sem um disciplinamento jurídico suficientemente global e sistematizado”* (BALATA, 1984, p. 450).

Não houve planejamento e demarcação das propriedades a distribuir, pois ao governo interessaram os investimentos (inicialmente baratos) na elaboração da legislação que incentivou e/ou reconheceu a posse em todas épocas: *“(...) Assim, permito-me apenas destacar, sem nenhuma pretensão de originalidade, que a administração dos recursos fundiários sempre veio a reboque da ocupação propriamente dita, produzindo, no sistema institucional, quase o determinismo da regularização fundiária de espaços já ocupados (...). A administração das terras, no Brasil, se processa hoje, fundamentalmente, através de instrumentos instituídos com a finalidade de regularizar a posse e o domínio da propriedade da terra (...)”* (RIBEIRO, 1984, p. 503-504).

A partir do Decreto-lei n. 9.760, de 5 de Setembro de 1946, as leis agrárias ajustaram-se às necessidades de nosso ordenamento agrário. Segundo ZANATTA (1984, p. 194), o Poder Executivo fez sua parte, criando condições institucionais e financeiras para que essas leis fossem postas em prática. O processo de regularização fundiária está avançando com a adoção de tecnologias modernas de demarcação em regiões densamente ocupadas, onde propicia modificações na sistemática discriminatória e na expedição dos títulos.

Atualmente as terras públicas pertencentes à União, aos Estados, aos Municípios e inclusive as adquiridas ou desapropriadas pelo INCRA, estão disponíveis para titulação,

respeitadas as formas e condições previstas em lei. As diferentes origens da terra, associadas com situações jurídicas e objetivos distintos, de acordo com ZANATTA (1984, p. 185), provocam formas de titulação distintas entre si, resultando em espécies de títulos diferentes.

A titulação das terras públicas no Brasil, nos casos permitidos em lei, ocorrem através de legitimação de posses, alienações, concessões, doações e regularizações fundiárias, desenvolvendo a ação do governo na área fundiária, e incrementando a ocupação e a colonização.

2.2 A Compra e Venda de Imóveis Particulares no Brasil

Observa-se na legislação apresentada em BRASIL (1983, p. 358-359 e 365), que a compra e venda de imóveis particulares era praticada normalmente por ocasião da promulgação da Lei n. 601, de 18 de Setembro de 1850, conforme constata-se no Art. 5º e no 11 desta Lei, e nos Art. 22, 24, 25 e 26 do Decreto n. 1.318, de 30 de Janeiro de 1854 que a regulamentou. Esta legislação considerou legítimos no Art. 26 os *“escritos particulares de compra e venda, ou doação, nos casos em que por direito são aptos para transferir o domínio do bem de raiz (...)”* (p. 365). Ainda legitimou as posses existentes, na Lei n. 601, viabilizando legalidade às vendas posteriores ao determinar no Art. 11 que *“Os posseiros serão obrigados a tirar títulos dos terrenos que lhes ficarem pertencendo por efeito desta Lei, e sem eles não poderão hipotecar os mesmos terrenos, nem aliená-los por qualquer modo”* (p. 359) e no Art. 24 do Decreto 1.318 que *“Estão sujeitas à legitimação: §1º. As posses, (...) não tendo outro título senão a sua ocupação”* (p. 365).

Conforme constata-se em BRASIL (1999a, p. 7-286), a Lei n. 3.071, de 1º de Janeiro de 1916, mais conhecida como **Código Civil (CC)**, determina que a transferência da propriedade do imóvel só ocorre na data em que o título da transferência for transcrito no RI (Art. 530-534; 676; 859; 868). A escritura pública é documento obrigatório nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, sendo dotada de fé pública e fazendo prova plena (Art. 134). Determina ainda que a escritura pública de compra e venda é um ato jurídico (Art. 81 e 82) que representa direitos futuros, cuja aquisição não se acabou de operar, sendo esses direitos já deferidos, uma vez que a aquisição pende somente do arbítrio de ato do sujeito adquirente (Art. 74). Justifica-se assim, os termos

“*Quem não registra não é dono*”, geralmente impressos na capa de escrituras emitidas pelos Serviços Notariais de Notas (antigos Tabelionatos).

A escritura pública é definitiva, não podendo qualquer parte arrepender-se após sua assinatura (Art. 1.088 do CC). Conforme constata-se em BRASIL (1999b, p. 1-264), a Lei n. 5.869, de 11 de Janeiro de 1973, mais conhecida como **Código de Processo Civil (CPC)**, determina no seu Art. 364 que o documento público faz prova da sua formação e dos fatos que o escrivão, o tabelião, ou o funcionário declarar que ocorreram em sua presença. “*Enquanto não registrado, o título vale no plano obrigacional, entre as partes (...). É claro que a escritura de compra e venda já tem vigor em relação aos contratantes, modificando-lhes o direito, cuja eficácia constitutiva plena, todavia, depende do registro (...)*” (CENEVIVA, 1979, p. 34).

Quando as partes não querem ou não podem fazer imediatamente a escritura definitiva do imóvel, celebram um contrato de compromisso de compra e venda. Segundo SILVA (1999, p. 143-144), o compromitente vendedor poderia, de acordo com o art. 1.088 do CC, desistir do negócio antes de assinar a escritura ao compromissário comprador, mas o art. 22 do Decreto-lei n. 58, de 10 de Dezembro de 1937, tornou irretratáveis estes contratos (salvo cláusula expressa em contrário). Atualmente a Lei n. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979 dispõe que “*Art. 25. São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confiram direito real oponível a terceiros*”.

2.3 O Registro dos Imóveis no Brasil

O governo imperial não conhecia os limites entre as terras públicas e as particulares. Obrigou então os possuidores a qualquer título, a registrarem declarações junto às *freguesias*, mais tarde conhecidas como Registros Paroquiais ou do Vigário, informando por escrito a extensão das terras, se conhecidas, sua situação jurídica e limites. Estes registros legalizaram as propriedades por disposição da Lei n. 601, de 18 de Setembro de 1850, regulamentada pelo Decreto n. 1.318, de 30 de Janeiro de 1854, mas eram declaratórios e posteriores às ocupações, dificultando o conhecimento das terras particulares e o conseqüente conhecimento das terras públicas necessárias para novas distribuições.

O Art. 6º da Lei n. 1.237, de 24 de Setembro de 1864, estabelece que o uso é um ônus real que passa com o imóvel para o domínio do comprador ou sucessor. O art. 8º determina que os títulos e a instituição de ônus reais serão transcritos no Registro Geral (RI), para valer contra terceiros. O Decreto n. 451 B, de 31 de Maio de 1890, dispõe que *“Uma vez inscrito, o imóvel passa ao proprietário matriculado com os encargos, direitos e servidões constantes nas notas lançadas no livro de matrícula”* (ERBA, 1995, p. 38).

As leis foram mudando, ocorrendo inovações com a Lei n. 4.504, de 30 de Novembro de 1964 (mais conhecida como Estatuto da Terra), mas segundo CENEVIVA (1979, p. 52 e 41), a LRP apresenta algumas novidades realmente dignas de nota, entre elas a Matrícula do imóvel (aberta por iniciativa do particular: como pré-requisito essencial de qualquer registro), o cuidado com a perfeita identificação das partes e o aprimoramento do sistema de retificação. A manutenção desta retificabilidade está conforme com as incertezas da situação dos imóveis no Brasil, que não garante plena segurança. Enquanto na Alemanha o registro tem presunção absoluta de veracidade, entre nós o registro é retificável (Art. 213-216), admitindo prova em contrário.

“Em todo o território da Alemanha a propriedade está bem caracterizada e confrontada, através de um aprimoramento secular. Entre nós, porém, os característicos e confrontações constantes dos papéis submetidos ao registro são, muitas vezes, de ridícula imperfeição, ao referirem valos, renques de caraguatás, pés de fruta ou, até a fórmula simplista do limite ‘com quem de direito’.” (CENEVIVA, 1979, p. 40).

Os criadores do nosso CC fizeram o sistema de registro do Brasil semelhante ao alemão, na medida em que obriga o registro do título no RI (CC, Art. 676 e LRP, Art. 172), para que *“a aquisição se valide e seja dada ao conhecimento de quaisquer terceiros, abrangendo todas as relações jurídicas relacionadas com o imóvel. Acentuada a semelhança fundamental, forçoso é reconhecer que, no mais, nosso sistema teve de se adaptar às condições territoriais brasileiras, diversas, em tudo, da que se encontra na Alemanha”* (CENEVIVA, 1979, p. 40-41).

Sir Roberto Richard Torrens, inglês, criou em 1858 um sistema de registro e publicidade imobiliária, originando o projeto de saneamento de títulos e a determinação cartográfica da propriedade na Austrália do Sul. *“O Sistema Torrens é o mais avançado, quanto à eficiência publicitária e à garantia da mesma, tendo como bases a Matrícula obrigatória do imóvel e a necessária vinculação com o Cadastro Territorial composto por base em Mensuras Oficiais. Neste caso a condição de legalidade está melhor assegurada*

que nos outros sistemas, pois, além do estudo topográfico e a apresentação necessária de uma planta de mensura do imóvel anexo ao título, a tarefa agrimensural se realiza paralela à dos juristas, facilitando o tráfego imobiliário” (MASCHERONI TORRILLA, 1988 apud ERBA, 1995, p. 50).

No sistema brasileiro a vinculação com o Cadastro Territorial está prevista no Art. 176, § 1º, II, 3 e Art. 225 da LRP. Não é justo supor que o cadastro oficial dos imóveis urbanos é descritivo e encontra-se na Matrícula, uma vez que o CI é elaborado com base em mapas e é o oficial, pois compete ao município o controle do uso e ocupação do solo urbano, tanto é que a própria escritura e Matrícula obrigam-se a fazer referência a ele.

Um dos princípios que regem o sistema cadastral da Holanda, é “*o chamado de especialidade, pelo qual em todos os contratos ou escrituras deve aparecer o número de identificação do Cadastro. Se não possuir o número de registro, a escritura não tem validade*” (ERBA, 1995, p. 49). Na Holanda, “*o Cadastro e o Registro formam uma organização única, pois enquanto que no Registro são publicitadas as informações legais, no Cadastro esses fatos jurídicos são representados nos Mapas Cadastrais*” (HENSSSEN, 1989 apud ERBA, 1995, p. 49).

O citado princípio de **especialidade** tem seu similar no Brasil, provando que o sistema de registro brasileiro foi inspirado em diversos modelos distintos: “*Só com a apresentação da Declaração no Cadastro de Imóveis Rurais o INCRA fornece o Certificado de Cadastro, de que trata o Art 22 da Lei N 4.947 de 06 de Abril de 1966. Sem este documento os proprietários não podem, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais*” (ERBA, 1995, p. 51-52).

Infelizmente o registrador tem aplicado o princípio da especialidade no Brasil exigindo nos títulos apresentados uma rigorosa descrição do imóvel, compatível aos dados matriculados (os quais podem conter erros), desqualificando muitos títulos que originam processos contenciosos no judiciário. O registrador deveria receber os títulos para escrituração dos direitos, que lhe compete, exigindo apenas que conste no título o número de cadastro ou da inscrição imobiliária indicando o registro público que contém os dados do imóvel, conforme procedimentos existentes na Holanda e previstos acima aos imóveis rurais do Brasil, onde dados adicionais sobre os imóveis são apenas informações complementares.

Segundo ERBA (1995, p. 81), um registro terá valor probatório se os documentos nele registrados constituem *prova plena*, que satisfaz inteiramente a regra legal e vem esclarecer, irrefutavelmente, a controvérsia acerca do fato afirmado. A *prova plena*

relativa admite prova em contrário, mesmo por meio diverso daquele em que se produziu. Quando *absoluta*, não admite contrariedade ou impugnação, salvo quando por autorização da própria lei, outro *meio de maior força* possa ilidi-la. Este é o caso da prova constituída ou produzida por *escritura pública*.

2.4 A Confusão de Limites da Propriedade Urbana

Limites ou “*Divisas são as linhas ou rumos que formam o contorno ou perímetro do imóvel. Confrontantes são os proprietários dos imóveis vizinhos, adjacentes a essas linhas*” (ATHAYDES e ATHAYDES, 1984, p. 29).

A Lei n. 4.504/64, Art. 4º, I (BRASIL, 1983, p. 13), a Lei n. 6.766/79, Art. 53 (BRASIL, 1999a, p. 479), e a Lei n. 8.629, de 25/02/1993, Art. 4º (ASSAN, 1998, p. 841-842), esclarecem o que é imóvel rural, considerando-se urbano, por exclusão, todo imóvel não rural por destinação do proprietário, independente da localização. Para mudar a destinação do imóvel de rural para urbano, o proprietário necessitará autorização prévia do INCRA, de onde deve baixar o registro imobiliário rural.

Constatou-se em parágrafos anteriores que a legislação brasileira de terras tem admitido o registro sem definição precisa das áreas, limites e confrontações nos casos de posses reconhecidas pelo poder público ao longo de sua história. Prova disto é o conteúdo do Decreto n. 10.105, de 5 de Março de 1913, que aprova o novo regulamento de terras devolutas da União, em cujo parágrafo único do art. 12 determina que “*Nas cidades, vilas e povoações já existentes, serão reconhecidas as posses atuais, qualquer que seja a extensão das terras (...)*” e em seu art. 19 estipula um prazo de três anos para os concessionários, posseiros ou seus sucessores encaminharem o registro das terras, fazendo declaração das suas concessões e das posses, mencionando, entre outros dados, o lugar de situação das terras, o nome pelo qual são conhecidas, o nome dos confrontantes, os limites naturais e de confrontação das terras e sua extensão aproximada, se a área exata não for conhecida.

Os terrenos são desmembrados e/ou alienados ao longo do tempo, mantendo os dados que muitas vezes são imprecisos nos registros iniciais, ou determinando os limites e confrontações através de medição individual do terreno que está sendo desmembrado e/ou alienado. Torna-se necessário um levantamento melhor, envolvendo medição dos terrenos englobados na área maior, com ao menos a definição da quadra urbana em que estão

inseridos. Sem a medição conjunta, haverão definições individuais (muitas vezes via judicial) em épocas distintas, resultando em informações incompatíveis aos terrenos envolvidos.

“No Brasil, a maioria dos trabalhos de medição efetuados pelos profissionais de medidas se preocupam com o levantamento dos fatos existentes, ou seja com a determinação dos limites de posse das propriedades, desconhecendo as causas legais correspondentes ao domínio efetivo; provocando a generalizada e conhecida situação de confusão de limites e sobreposição de títulos de propriedade” (ERBA, 1995, p. 14).

Faz parte da cultura nacional a “medição do terreno ocupado” para determinar os limites que estão pendentes de precisão no RI. Tanto é que o costume é medir o terreno (determinar a posse), em lugar de demarcá-lo (determinar o domínio conforme registro), havendo despreocupação com os dados do registro e/ou dificuldades de entendê-lo, a tal ponto que em loteamentos projetados e com lotes demarcados, há casos de se atravessar a ocupação efetiva do imóvel, ligando-se a frente real deste com os fundos do lote vizinho, demonstrando total falta de cultura cartográfica por ocasião da ocupação efetiva.

O fato acima foi constatado ao ir da cidade de Marcelino Ramos/Rio Grande do Sul (RS) ao seu balneário de águas termais, e entrando-se à direita na entrada principal do complexo em implantação, e mantendo-se à esquerda na subida. A planta do loteamento determina que os lotes da última quadra à direita, no final da subida, tenham suas laterais perpendiculares ao alinhamento predial (limite entre lotes e rua). A ocupação efetiva destes terrenos estão deixando eles atravessados em relação à rua, devido ao erro de ocupação constatado após construída a casa do proprietário do penúltimo terreno da quadra.

Assim, está ocorrendo um acréscimo inesperado na área de posse do último proprietário da quadra, e um decréscimo correspondente em outro lote mais no início da quadra, com frente principal para a mesma rua. A ocupação está ocorrendo, conforme conhecimento dos envolvidos, de maneira mansa, pacífica e *atravessada*. SOUZA (2000), informou através de entrevista verbal específica a este trabalho, que “(...) segundo sabe há consenso em preservar as construções prontas, ocupando-se os demais terrenos vizinhos da mesma maneira, deixando-se o acerto da Matrícula desses terrenos para mais tarde”.

Considere-se o terreno representado na fig. 1 a seguir, registrado e escriturado com formato retangular, cuja ocupação é conforme na figura. Segundo ERBA (1995, p. 20-21), o titular do domínio só poderia transferir o direito real de propriedade da parte I da área apresentada na figura, pois não detém a posse efetiva da parte II, ocupada pelo vizinho, e na parte III apenas pode transferir a posse que detém, mas não o domínio completo.

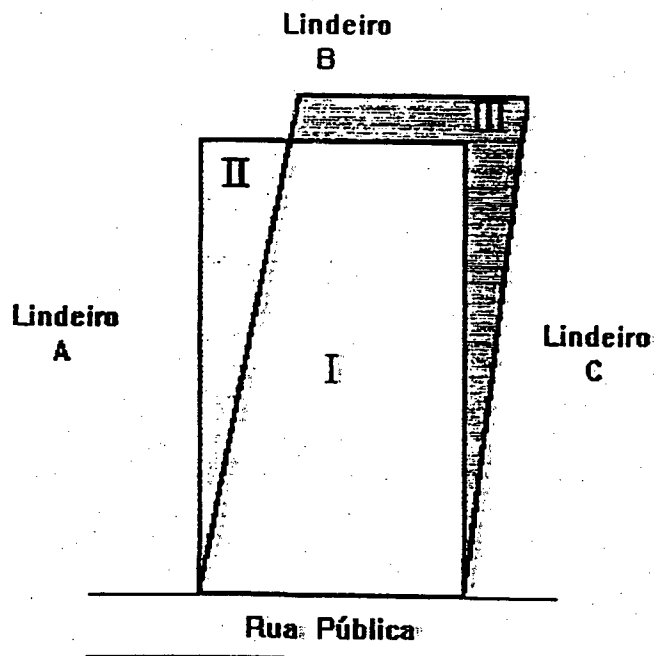


FIGURA 1.1 - Estado Parcelário do Imóvel (fonte: ERBA, 1995, p. 20)

Ao se constatar a confusão existente, os órgãos competentes poderiam considerar as áreas II e III em litígio até o proprietário resolver o impasse? Quais procedimentos seriam adequados à prefeitura, por ocasião de alienação desse imóvel, aprovação de projeto arquitetônico, alvará de construção ou de uma simples cobrança do **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)**? Não pode o técnico da prefeitura aprovar um projeto de acordo com o título, quando sabe pelos arquivos públicos da prefeitura que a realidade do imóvel é outra. A qualidade da ordem pública deve ser preservada.

2.5 A Confusão de Confrontações da Propriedade Urbana

A legislação brasileira de terras, ao longo de décadas, admitiu a registro terras de posses reconhecidas pelo poder público. Tendo em vista que não se planejou adequadamente a ocupação destas terras e nem sempre havia denominação das parcelas, muitos posseiros denominaram suas parcelas aleatoriamente. Como essa denominação geralmente não era muito conhecida, a legislação previu que as confrontações de cada imóvel seriam declaradas pelos nomes dos que ocupassem as terras vizinhas. Devido à rápida ocupação de grande parte do território nacional, ocorreram desmembramentos e vendas em quantidades elevadas, dificultando e até inviabilizando a demarcação de diversos

imóveis registrados, por desconhecer-se hoje a ligação de conformidade que existiu entre os nomes dos vizinhos declarados e os respectivos imóveis confrontantes.

Na determinação dos limites de propriedade entre os imóveis da **Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC)**, com aproximadamente 1 Km² de área dentro da cidade de Florianópolis, e os confrontantes dessa área em estudo, concluiu-se que “*A compatibilização dos elementos cartográficos confiáveis existentes, com os elementos descritivos utilizados para referenciamento da propriedade na escritura pública, é desanimadora e nem sempre permitem a materialização dos imóveis no solo, principalmente, se a titulação for mais antiga*” (SATO, 1996, p. 137-138).

Na cidade de Campo Erê/SC, abriu-se uma rua em 1973 na Chácara n. 2 e desmembrou-se a área sem aprovação do projeto, resultando em 18 (dezoito) lotes que foram vendidos, sendo registrados individualmente no RI da comarca de São Lourenço d'Oeste/SC (catorze lotes) e no RI da comarca de Campo Erê/SC (quatro lotes). A entrada dos lotes no RI deu-se através da apresentação de escrituras públicas de compra e venda. Cada parcela foi denominada igualmente *parte da chácara n. 2*, geralmente fazendo três confrontações com *parte da chácara n. 2 e frente para uma rua sem denominação*.

Os terrenos estão todos em nome de proprietários distintos, cujos documentos tem a mesma origem, derivados da **Transcrição** (nome da escrituração feita no RI antes da LRP/73 criar a Matrícula) n. 5.292 da comarca de São Lourenço d'Oeste/SC, na qual estava registrada a Chácara 2 inteira, com área de 16.000,00 m². Segundo a maneira de costume na região para representar Matrículas e Transcrições, esse documento é denominado T-5.292SLO. Não pode ser confundido com a M-5.292SLO, que trata-se de uma Matrícula no RI a respeito de outra área de terras, escriturada posteriormente. Os terrenos tem metragens e áreas diversas e a planta do desmembramento não aprovado está desaparecida.

Os Serviços Notariais de Notas e o RI consideraram que a autorização da prefeitura aos desmembramentos era a guia do **Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de seus Direitos (ITBI)**, mais conhecido como **Imposto Inter Vivos**, emitida pelo setor de tributação da prefeitura, especificando a metragem do desmembramento, por ocasião da solicitação de cada adquirente. Os limites, confrontações e áreas de cada parcela foram declarados (**e não indicados**, mostrados, apontados, revelados em planta aprovada) pelo proprietário ao tabelião que lavrou as escrituras. Até hoje tem proprietário querendo saber onde é sua propriedade, sendo a constatação difícil uma vez que a área é irregular, a rua não está bem definida e não existem indícios de limites suficientes ao cadastramento.

Na época o setor competente para aprovação de projetos arquitetônicos, de loteamentos e de desmembramentos certamente não foi informado dos procedimentos citados acima, a tempo de intervir nos fatos. Esses serviços técnicos de análise e aprovação de projetos eram centralizados regionalmente em Chapecó/SC, onde a **Associação dos Municípios do Oeste de Santa Catarina (AMOSC)**, já possuía um corpo técnico respeitável e bem preparado para a elaboração de projetos especializados às obras municipais.

Um fato muito comum ocorre nas Câmaras de Vereadores dos municípios brasileiros, onde se aprovam leis trocando sistematicamente nomes de ruas existentes, enquanto existem ruas novas pendentes de denominação. Tais fatos provocam necessidade de retificação nas Matrículas de todos terrenos da rua que teve mudança de denominação. Ao mesmo tempo permite-se que terrenos sejam matriculados e alienados com confrontações para ruas novas, com denominações ainda do loteamento aprovado, provisórias tipo Rua *A* ou Rua *B*.

2.6 A Sobreposição de Títulos da Propriedade Urbana.

ERBA (1995, p. viii), inicia sua Dissertação afirmando que “A problemática brasileira de confusão de limites e sobreposições de títulos de propriedade é tão antiga quanto a sua história”, definindo como uma “situação grave que pode até ser qualificada de dramática, e que a grande maioria dos cidadãos brasileiros desconhece”. O título do imóvel (direito de propriedade) descreve o terreno cuja ocupação efetiva em campo (direito de posse) apresenta-se muitas vezes com área, limites e confrontações diferentes (conflito de direitos).

Ao confrontar as áreas registradas com as ocupadas pelos imóveis limieiros à UFSC, concluiu-se que os documentos registrados “*não caracterizam a forma física da propriedade, além de apresentarem informações confusas e que na maioria das vezes, não permitem correspondências com a área descrita*” (SATO, 1996, p. 136).

ERBA (1995, p. 61-63) afirma que após obter-se a planta topográfica conjunta que expressa a posse efetiva de cinco propriedades contíguas, contendo posicionamento relativo, nomes dos limieiros atuais, a área da propriedade e os detalhes naturais ou antropológicos do polígono, foi impossível identificar e locar qualquer uma das parcelas em

estudo, baseando-se nas descrições dos documentos. Os nomes dos lindeiros citados correspondiam a uma época bem anterior, definidos por ocasião da elaboração dos títulos.

Mas também é fácil de constatar em nossa legislação que muitos imóveis foram registrados a partir de posses reconhecidas pelo poder público, com áreas e limites aproximados, declarados pelos posseiros leigos em cartografia, autorizados por leis de épocas diversas a efetuarem os registros definitivos, sem a existência de qualquer planta ou mapa. É evidente que há registros desconformes, com erros grosseiros, resultando em sobreposições parciais ou totais de títulos de propriedade.

É impossível encaixar-se na planta os desenhos que representam a área dos terrenos matriculados em certas quadras. Enquanto não ocorrer a retificação, as distorções conservam-se por ocasião das vendas e multiplicam-se por ocasião dos desmembramentos.

2.7 A Importância do Cadastro Imobiliário Urbano na Solução da Confusão

“Se a cada transferência o Escrivão levasse em conta a realidade de campo antes de elaborar a escritura, a depuração dos títulos seria automática” (ERBA e LOCH, 1996, p.23).

“O cadastro imobiliário deve conter chaves de conexão entre o ‘Cadastro Imobiliário Municipal’ e o ‘Registro Geral de Imóveis’ para a ‘Interconexão’ dos dois registros (...). Os registros gráficos, técnicos e descritivos do ‘Cadastro Imobiliário’ devem ser a base geométrica e legal para todas as outras cartas e registros que se referem a propriedades de terrenos (...). O ‘Cadastro Imobiliário’, em todas as suas partes, deve ser correto e completo para todo o território (...). Um ‘cadastro imobiliário’, continuamente atualizado, representa sempre a situação ‘do dia’, um fato de importância extraordinária para o ‘valor útil’ de um registro público (...). O ‘Cadastro Imobiliário’ deve ser o único registro legal com fé pública de informações sobre os bens imobiliários (...). Alguns países conhecem instituições separadas para o ‘Cadastro de bens imobiliários’ (registro técnico de lotes e parcelas) e o ‘Registro Geral de Imóveis’ (registros dos direitos e obrigações) (...), os ‘dados técnicos’ e os ‘dados legais’ devem ser integrados (...) através do número da parcela” (PHILIPS, 1996, p. II173-II182).

“Há uma necessidade urgente do Brasil acordar para a iniciativa tomada por grande número de países do mundo que sentiram a importância da incorporação do órgão

de Cadastro Territorial no Sistema de Publicidade Imobiliária, como o único caminho para o saneamento dos títulos de propriedade, extinção da problemática de confusão de limites, prevenção de futuros conflitos, distribuição de cargas tributárias de maneira mais justa e objetiva.” (ERBA, 1995, p. 73).

De acordo com NASCIMENTO (1984, p. 429), um sistema adequado de direitos dominiais deve apoiar-se em bases cartográficas (Cadastrros Imobiliários) *“razoavelmente precisas (que permitam identificar a qualquer momento o bem territorial possuído), em visão de conjunto (que o situem em relação aos que lhe são vizinhos e a confiáveis pontos geodésicos) e em indexação adequada (que o conectem às anotações legais referentes ao possuidor e à natureza de seus direitos)”*. Entenda-se a palavra **cadastro** *“como um registro cartográfico oficial metodicamente compilado por serviço de campo, que forneça informações sobre a área da parcela de terras constituinte do bem possuído, e que a situe com relação às demais parcelas em que se decomponha uma grande divisão territorial de um país, ou mesmo todo o país, e que seja atualizado por método seguro e confiável”*.

“Cadastro é uma instituição de profundo conteúdo jurídico; porque toda atividade administrativa estatal unicamente reconhece como fonte direta ou indireta à Lei, e a atividade cadastral sempre se exerce dentro da Lei e nunca fora dela” (ERBA, 1995, p. 9).

O CI *“é independente do sistema de registro de direitos sobre a terra, mas é a ele que cabe a caracterização geométrica do bem possuído, destacando-o de um território bem definido, e que com ele deve ser estabelecida a conexão aos sistemas cartoriais por meio de códigos apropriados, de modo a permitir a sua entrada futura no sistema de registro legal, a quem cabe indicar o possuidor do bem e o apoio legal dessa posse” (NASCIMENTO, 1984, p. 430-431).*

“Para os casos em que o Cadastro Territorial se encontra desconectado do Registro de Títulos de Propriedade, o sistema de Publicidade Imobiliária perde eficiência, devido a que é impossível quantificar a qualidade das transmissões anteriores e efetuar o controle administrativo. Daí que a FÉ PÚBLICA seja somente RELATIVA, como acontece nos sistemas Francês e na grande maioria dos países latino-americanos” (ERBA, 1995, p.72). Assim, a FÉ PÚBLICA do RI também é relativa aqui no Brasil.

Segundo LAWRENCE (1984, p. 405), sabe-se que os cadastros foram empreendidos em todas as épocas e em várias partes do mundo, com propósitos quase que

exclusivamente fiscais. Inclusive os chamados Cadastros Modernos da Europa foram elaborados, notadamente nos Séculos XVIII e XIX, com propósitos exclusivamente fiscais. Assim, estudiosos admitem que a palavra “*Cadastro*” venha da expressão latina “*capitastrum*”, que significa “*registro fiscal*”, posteriormente conhecido por registro da propriedade, concordando com a constatação de que “*O dicionário menciona sob a expressão Cadastro: Um registro público de bens imóveis*” (SEUFERT, 1988, p. 02/01).

“De há muito, os cadastros não servem mais de registro da propriedade apenas para fins de tributação. Nos últimos cem anos, eles tem sido muito utilizados para manter um sistema de registro de títulos e de transações imobiliárias, sendo seu principal objeto, então, o registro legal dessas ocorrências. Mais recentemente, os cadastros têm adquirido um sentido mais amplo, que se pode denominar de planejamento e administração fundiária” (LAWRANCE, 1984, p. 406).

“É imprescindível a coordenação entre o Cadastro Territorial - que publicita a realidade física de fato - e o Registro de Imóveis - que publicita os direitos expressados nos títulos - sob pena de cair num sistema de clandestinidade de Publicidade Imobiliária” (ERBA, 1996, p. 72). Fica esclarecido um fato que confunde até os mais envolvidos na área de registros: O **CI** publicita o imóvel, enquanto o **RI** publicita os direitos sobre o imóvel.

Segundo LAWRENCE (1984, p. 407) e NASCIMENTO (1984, p. 429), o **CI** (registro fiscal imobiliário ou cadastro territorial) contém a localização e as características geométricas da propriedade possuída, o que pressupõe mapas da ocupação do solo e um certo grau de precisão cartográfica, mas é ao **RI** (registro legal ou registro dos direitos sobre imóveis) que cabe **indicar** o possuidor da terra e a base legal dessa posse. LAWRENCE (1984, p. 407) acrescenta que o emprego do termo **cadastro** ou **registro** pode confundir até os mais familiarizados com o assunto em vários países, mas a diferença entre eles destaca-se pelas atividades que, via de regra, cada entidade executa.

A diferença apresentada acima entre o **CI** e o **Registro de** (Direitos sobre os) **Imóveis** é fundamental para esclarecer os procedimentos sistemáticos que, de acordo com a LRP, envolvem as Matrículas (escrituradas no **RI**, onde se registram escrituras) e os registros (cadastrados no **CI**) dos imóveis urbanos no Brasil:

- a) Cabe ao **RI** o registro e a averbação dos títulos ou atos relativos a direitos de propriedade sobre os imóveis reconhecidos em lei. A LRP deixa isto muito claro no Art. 172 e Art. 176.

- b) Os imóveis são **matriculados (e não registrados)** mediante escrituração no Livro n.º 2 do RI, **identificando-se (mediante indicação de características, confrontações, localização, área, logradouro e número, com sua designação cadastral, se houver)** o imóvel que estará sujeito ao conteúdo dos registros e averbações de cada Matrícula. As características são escrituradas para **identificar o imóvel** matriculado sobre o qual incidirão os registros e as averbações (LRP, Art.167 e Art. 176).
- c) As expressões “*dados do cadastro técnico imobiliário (...) registros das unidades imobiliárias (...) plantas cadastrais (...) consultas ao boletim imobiliário (...) números das inscrições imobiliárias dos imóveis*” (SATO, 1996, p. 68), dizem respeito à designação **cadastral** dos imóveis, citada no Art. 176, § 1º, II, 3 da LRP, que é o n. da inscrição cadastral, registro imobiliário ou **Inscrição Imobiliária**. Esse n. acessa diretamente as informações de cada imóvel urbano no banco de dados informatizado de cada prefeitura, cujo código numérico geralmente representa o Distrito, Setor, Quadra, Lote e cada Unidade Autônoma do imóvel cadastrado. Assim, é obrigatório referenciar na Matrícula a designação cadastral do imóvel, existente no CI.
- d) Finalmente, o Art. 225 da LRP determina que os tabeliães, escrivães e juizes exigirão que **as partes indiquem com precisão** em escrituras e autos judiciais as diversas informações relativas aos imóveis, as quais serão apresentadas através de **certidão do registro imobiliário** (certidão do Cadastro).

Está estabelecida acima a norma que proíbe a manutenção de informações fundiárias **sem precisão** (passadas pelos proprietários através de declarações, desenhos e plantas de medição não aprovadas e outros meios), que infestam as Matrículas dos imóveis, sem representar a realidade efetiva, mantendo (através de alienações) e multiplicando (através de parcelamentos) por décadas, a conhecida confusão de limites, confrontações e áreas de terrenos urbanos, junto ao RI da maioria dos municípios brasileiros.

Assim, o proprietário está obrigado legalmente a **indicar** (mostrar; apontar; revelar, e não mais declarar), as características fundiárias **com precisão**, fornecidas através da certidão do CI da Prefeitura Municipal, a quem compete o controle do uso e ocupação do solo urbano. Desta maneira a legislação valoriza as características geométricas da propriedade efetivamente possuída, promove a importância do CI, e reconhece

indiretamente que a precisão necessária só pode vir de mapas da ocupação fundiária efetiva, os quais pressupõem um certo grau de precisão cartográfica, jamais baseando-se apenas em várias escriturações descritivas, geralmente desconformes entre si e com a realidade.

Portanto, a LRP não deixa dúvidas sobre a **necessidade absoluta do uso do CI** no esclarecimento de dados minuciosos à caracterização precisa dos imóveis que figuram nas escrituras, nos autos judiciais e nos instrumentos particulares apresentados para registro. A mesma Lei, no Art. 225, § 2º impõe necessidade de providências imediatas para solucionar sistematicamente a desconformidade na caracterização de imóveis existente entre o RI e o CI: *Consideram-se irregulares, para efeito de Matrícula, os títulos (com dados do CI) nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior (com dados do RI)*. Novamente a cartografia do CI torna-se essencial, por ocasião da conseqüente retificação de Matrícula, o que constatar-se-á adiante.

“Para maior facilidade e compatibilidade dos trabalhos de atualização da estrutura fundiária, é necessário que o governo instrua os cartórios de registros de imóveis, de tal forma que não façam qualquer trabalho de alteração de títulos de registros de imóveis, ou então uma transação imobiliária sem a efetivação do respectivo levantamento da área e a sua informação à central de informações do cadastro” (LOCH, 1989, p. 7). Entenda-se por governo, inicialmente, a Corregedoria-Geral da Justiça estadual, que pode manifestar-se a respeito e exigir que a Lei seja cumprida pelos Notários e Registradores, permitindo, desta maneira, o necessário desenvolvimento rápido dos Cadastros Imobiliários no Brasil.

No entanto, a **culpa não é do “Cartório”!** Basta lembrar que a LRP existe há mais de 26 (Vinte e Seis) anos, época de crescimento populacional desordenado nas cidades brasileiras, agravado pela evasão da população rural que intensificava-se. As administrações municipais eram atropeladas pela velocidade dos acontecimentos e não venciam correr atrás dos problemas que avolumavam-se. Ao requerer-se medição de terreno junto à administração municipal, era comum os proprietários ouvirem desculpas do tipo *A Prefeitura não interfere nos problemas particulares, internos da Quadra. Só fornece o alinhamento predial* (Este é fácil fornecer: Basta marcar o afastamento do meio-fio). Geralmente as prefeituras não forneceram satisfatoriamente os dados necessários para matricular os imóveis e para lavrar escrituras, conforme previsto na LRP.

Os Cartórios e Tabelionatos da época não poderiam impedir os negócios imobiliários do país, que avolumavam-se. Abriram-se as Matrículas e seguiram-se as vendas

de imóveis, nas quais, devido às dificuldades para obtenção da certidão do CI, utilizou-se a certidão da Matrícula, emitida pelo RI. Tanto é que a Lei n.º 7.433, de 18 de Dezembro de 1985 legalizou os procedimentos então existentes: “*Art. 2º Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do cartório do Registro de Imóveis*” (BRASIL, 1999a, p. 483).

Atualmente os Notários e Registradores estão acostumados a manter seus Serviços Notariais e de Registros dentro da mais completa ordem, merecendo a confiança quanto às garantias existentes em relação aos direitos sobre os imóveis, a tal ponto que muitos esperam que o RI solucione sozinho os erros de descrição e caracterização dos imóveis nas Matrículas, mas não lhe compete a iniciativa.

“O Cadastro constitui o complemento natural do Registro de Imóveis. Ao passo que o Registro informa a situação jurídica do imóvel, o Cadastro informa a sua situação física. O segundo traz enorme vantagem ao primeiro. Para pô-la em evidência, basta lembrar que a maioria das dúvidas suscitadas perante os juizes dizem respeito a limites, sua metragem, sua localização, sua área perimétrica. Essas dúvidas tenderiam a desaparecer com o advento do Cadastro” (CARVALHO, 1976, p. 445-470 apud TUSCO e ABIB, 1988, p. 17/07).

Sabe-se que a solução deve vir do CI, pois compete ao Município o controle do uso e ocupação do solo urbano. Mas as Prefeituras, mesmo quando possuem cadastros de boa qualidade, estão acostumadas a não possuí-los, e por isto não os atualizam, nem encaminham as caracterizações dos imóveis de maneira adequada para que sejam escrituradas nas Matrículas do RI.

2.8 O Drama e Dificuldades para Legalizar a Realidade dos Imóveis

Segundo ERBA (1995, p.) e SATO (1996), houve tremendas dificuldades para interpretar os dados descritivos nas Matrículas dos imóveis de suas áreas de estudo, uma vez que os dados não continham referências à cartografia, houve despreocupação com amarrações mais definitivas, além de inexistência de pontos de partida ou rumos antigos. Constatou-se que a probabilidade de erros absurdos é elevada. A sobreposição gráfica, representada pelos dados descritivos dos títulos, foi inviável sobre a planta obtida pela medição da ocupação, devido à falta de detalhes de orientação nas descrições. Constatou-se

“discordância entre o Estado de Direito e o Estado de Fato (...). A reversão definitiva desse quadro nacional dar-se-á (...) principalmente, no estudo das questões legais referidas ao território” (ERBA, 1995, p. 64 e 74).

Constata-se em diversos trabalhos publicados, que o conteúdo das Matrículas escrituradas no RI, muitas vezes apresentam verdadeiros absurdos incompatíveis entre si e até cômicos, na parte descritiva dos imóveis. No entanto, ao pleitear-se retificação de limite e área, é comum o povo estar com a idéia de que *o cadastro da Prefeitura é cheio de erros; os dados do registro (o correto é escrituração do imóvel na Matrícula) estão certos, não podem ser alterados e devem prevalecer; só pode alterar se o Juiz deixar; só pode alterar os limites se a área não mudar.*

As leis aperfeiçoaram-se, as técnicas de medição avançaram, estamos na era do computador, da base cartográfica digitada por coordenadas, do **Global Positioning System** (GPS), do geoprocessamento, da ortofoto digital. Como exemplo, a quase totalidade dos municípios do Paraná possuem uma Planta - Base da área urbana (escala 1:5000 ou 1:4000). E muitas tem as Plantas de Quadras (escalas 1:1000 ou 1:500), ponto de partida que permite organização relativamente rápida para atender às necessidades que surgem nas rotinas cadastrais.

As prefeituras estão avançando na fase de planejamento, que só demorou desenvolver-se devido ao crescimento demográfico acelerado ocorrido nas últimas décadas em quase todas as regiões do país. E o povo, sob a inércia dos acontecimentos fundiários, continua acreditando em soluções inacessíveis que impossibilitam o esclarecimento de suas propriedades imobiliárias.

O próprio ITCF, que desempenhou importante papel no desenvolvimento da cartografia nacional, executando a cartografia oficial do Paraná com qualidade de primeiro mundo, atualmente mais organizado ainda como **Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos** (SEMA), tem enfrentado dificuldades para promover as retificações de imóveis. HEISSLER (1988, p. 13/2-13/3), após relacionar as etapas da execução do cadastro, envolvendo medição adequada (equipamentos com novas técnicas e pessoal especializado), confecção da base fotogramétrica (vôo, aerotriangulação, fotos aéreas - ortofotos), serviço de campo (reambulação - identificação das divisas, preenchimento do laudo cadastral, coleta de assinaturas, etc.) e serviço de escritório (restituição das fotos, cálculo das coordenadas, confecção das folhas cadastrais - desenho, informação do banco de dados cadastrais), afirmou que:

“Para regularizar as propriedades junto ao Registro de Imóveis, através do Poder Judiciário, faz-se necessário um grande esforço e maior dedicação do que a demonstrada até agora”. Referia-se à execução de todo o Cadastro! E continuou:

“Regularizar um imóvel ainda sem registro imobiliário, após sua titulação, é relativamente fácil, mas ocorre em menor escala. Porém, retificar um imóvel já titulado, registrado de forma errada e duvidosa, é o que torna o trabalho difícil e representa o ponto de estrangulamento” (HEISSLER, 1988, p. 13/03). Certamente o termo *registro imobiliário* foi utilizado acima significando transcrição ou Matrícula junto ao RI. Portanto, considerou-se mais difícil retificar os dados em um imóvel já registrado no RI, do que fazer a documentação e matricular um imóvel que está sendo registrado no RI pela primeira vez.

E acrescentou: *“Se torna imprescindível conquistar o Poder Judiciário e os Cartórios de Registros de Imóveis. Eles devem ser convencidos da validade do nosso trabalho e de sua viabilidade, apesar da falta de leis e decretos específicos que normatizem os procedimentos, fugindo da atual rotina”* (HEISSLER, 1988, p. 13/03).

2.9 A Solução Desejada:

“O Brasil não tem uma tradição em atualização cadastral, sendo que já existem muitas grandes áreas mapeadas há vários anos sem que fosse feita qualquer atualização destes trabalhos” (LOCH, 1989, p. 7/10). Desta maneira, poderá ser fato corriqueiro a necessidade de confirmar-se em campo os dados cadastrados, antes de utilizá-los para fins de Matrículas, ou de suas retificações junto ao RI.

A falta de tradição em atualização cadastral pode ser resolvida a partir de uma macrovisão do sistema: Inicialmente, a prefeitura deve manter no cadastro o nome apenas do último adquirente de cada imóvel, ao qual autorizou o direito a aquisição futura, por ocasião do recebimento do ITBI, uma vez que este imposto está legalizado para incidir sobre direitos relativos a propriedade (inclusive sobre a posse). Esse cadastro de nomes será útil, pois sempre estará atualizado. O cadastro dos proprietários é atribuição do RI.

Finalmente, o Município tem competência para controlar o uso (atividade) e a ocupação (posse) do solo urbano. Assim, convém que o CI registre os terrenos como estão ocupados (pela posse), sobre os quais incide o IPTU. As divisas de posses mansas e

pacíficas tornam-se definitivas no Brasil após certo tempo (devido ao usucapião), e esse cadastro torna-se útil para legalizá-las.

Nos loteamentos em ocupação, o CI deve registrar os lotes projetados, orientando e controlando toda alteração na ocupação, conforme lhe compete. Não adianta tentar cadastrar as propriedades apenas como se apresentam no RI, cujas dimensões os proprietários tem direito a ocupar, pois essas medidas muitas vezes contém erros, sendo incompatíveis entre si e com a vizinhança.

Na palestra de abertura do II Seminário Nacional de Cadastro Técnico Rural, o representante da **Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ)**, expondo os motivos da realização do evento, relacionou os dois principais problemas de primeira necessidade ainda não resolvidos para que o Cadastro Técnico (que inclui mapas no sistema) do Brasil possa desenvolver-se:

- 1) *"Falta de uma estrutura para a manutenção e atualização contínua do Cadastro (...). Isso é um problema técnico e jurídico e exige uma estrutura complexa (...). A questão jurídica implica ações legislativas que garantem o fluxo de informações primárias, sem as quais o Cadastro não pode ser atualizado". Venda ou subdivisão no RI implicaria atualização no CI.*
- 2) *"A divulgação do Cadastro Técnico e suas múltiplas utilidades"* (SEUFERT, 1988, p. 02/02).

Pode-se incrementar mais dinamismo no primeiro item, propondo uma estrutura sistemática de procedimentos que permitam a construção, a manutenção e a atualização automática do CI, a partir de uma abordagem dos aspectos técnicos e legais dos procedimentos permitidos na legislação existente, envolvendo sempre (neste trabalho) apenas imóveis das áreas urbanas. O mapeamento cadastral fundiário resultante (provavelmente estabelecido na escala 1:1000 ou 1:500) poderá ser a Base Cartográfica urbana de um CTM para cada município brasileiro, uma vez que possui escala e precisão igual ou maior que a necessária aos mapas temáticos.

Não aborda-se diretamente a seguir o segundo item e outros aspectos essenciais como execução e precisão do CI, tendo em vista a importância que envolve o primeiro item.

Para fins de análise e eficiência do sistema, os dados das características do imóvel não merecem confiança, tanto na Matrícula quanto os dados no CI. Desta maneira, os dados registrados no CI serão confirmados (em campo ou de outra maneira) para posterior confrontação com os dados provenientes da Matrícula. Logo constatar-se-ão as

conveniências em efetuar-se a confirmação prévia dos dados contidos no CI, resultando na necessária agilidade para o sistema não obstruir os interesses particulares ou retardar as rotinas administrativas da Prefeitura.

Dependendo da maneira como o cadastramento é desenvolvido, pode-se adiantar a implantação do sistema de atualização automática em algumas quadras da cidade, onde o CI for mais confiável. Esta aplicação parcial funciona como uma área de teste, que se amplia progressivamente, na medida em que se constata ser a velocidade das atividades necessárias ao fornecimento das certidões solicitadas ao CI permite atender mais áreas com qualidade.

É bom lembrar que se cada rua estiver com os alinhamentos definidos e demarcados em toda extensão, em consequência obtém-se a demarcação de todas quadras da cidade. Desta maneira torna-se viável cadastrar definitivamente quadra por quadra, na medida em que cada certidão for necessária. É bom lembrar que fica mais fácil definir o alinhamento predial estipulando-se um recuo conveniente, a partir do meio-fio, orientando a posição de futuras edificações e suas reformas a partir das obras públicas já existentes.

A execução de todos os procedimentos previstos dependerão do princípio da instância, sempre de iniciativa dos interessados, tal como ocorre atualmente no RI e na maioria das atividades das Prefeituras Municipais.

Considere-se inicialmente um proprietário que deseja obter na Prefeitura a aprovação do Projeto Arquitetônico de sua futura casa. Exige-se a entrega da Certidão da Matrícula atualizada (recente) do imóvel em anexo ao Projeto, por ocasião do protocolo do pedido de aprovação. Caso os dados do CI forem desconformes com os da Matrícula do imóvel, o imóvel encontra-se irregular, uma vez que o terreno sobre o qual o proprietário possui os direitos, não coincide com as características do terreno existente de fato, sobre o qual quer exercê-los. Desta maneira, torna-se irregular também a eventual aprovação do Projeto, uma vez que a construção é projetada para execução sobre um terreno existente de fato, enquanto que a licença de aprovação só pode ser efetivada legalmente para o terreno matriculado, sobre o qual o requerente efetivamente possui o direito de propriedade. A análise do projeto será suspensa (devido a reprovação da análise preliminar do pedido), até que o proprietário providencie a compatibilidade entre os dados da Matrícula e do CI.

Proceder-se-á de maneira semelhante por ocasião de um pedido de Alvará de Construção, de Aprovação de Desmembramento do Terreno, de Aprovação de Unificação de Terrenos, de Aprovação de Loteamento e igualmente por ocasião de alienação (venda) da propriedade. A não autorização da venda pretendida, ocorre quando a Prefeitura nega-se

a autorizar o pagamento da guia do ITBI, tendo-se em vista que o terreno que o proprietário pretende vender não é igual ao existente de fato ou, de modo diverso, a Prefeitura não pode autorizar que o interessado venda um terreno diferente daquele sobre o qual possui a propriedade efetiva. O terreno encontra-se irregular, pois a Prefeitura tem dúvidas da área sobre a qual deve incidir o tributo.

O interessado pode sentir-se ofendido, alegando que pretende deixar o terreno como está. A Prefeitura deve esclarecer que ao Município não importa se seu terreno ficará igual ao da Matrícula, se ficará igual ao do CI, ou se assumirá modo diverso. À Prefeitura só interessa que o proprietário defina oficialmente o formato definitivo de seu terreno para que o pedido inicial tenha condições técnicas de ser analisado.

Caso o proprietário mudar de fato a posição das divisas existentes, autorizado pelos confrontantes, o CI acatará, registrando as alterações de divisas em seus cadastros, pois o cadastro é dinâmico, representando sempre a realidade existente de fato, desde que a alteração proposta tenha motivo justificado que não caracteriza uma venda. Nas retificações administrativas, a questão é respeitar o direito de vizinhança para evitar os litígios judiciais.

Após o CI representar a realidade existente do fato, e sendo ao mesmo tempo definitiva no entender do proprietário, este deverá requerer a certidão no CI (que é um Registro Público Municipal). Difere da **Certidão da Matrícula**, emitida pelo RI. Convém manter-se estas denominações, conformes com a legislação, evitando-se confusão entre as "*duas instituições gêmeas*" (CARVALHO, 1976, p. 445-470. apud TUSCO e ABIB, 1988, p. 17/09).

O proprietário (ou o interessado) deverá encaminhar a Certidão obtida no CI diretamente ao RI (para obter Retificação da Matrícula), ou indiretamente através do Serviço Notarial de Notas, antigo Tabelionato (se desejar Escritura Pública de Retificação), corrigindo-se ali as características do imóvel fornecidas na Escritura de Compra e Venda anterior, provocando-se posteriormente, a conseqüente Retificação.

O interessado receberá nova certidão da Matrícula retificada, a qual será apresentada na Prefeitura, para reativar o encaminhamento de seu pedido inicial, que somente será analisado após constatada perfeita conformidade entre os dados do CI e os da Matrícula.

Pode ocorrer que o sistema de atualização automática não esteja implantado, mas um proprietário deseja uma certidão do CI, declarando os fins e razões do pedido. Segundo constata-se em BRASIL (1995, p.895), a Lei 9.051, de 18 de Maio de 1995 determina que

a certidão deverá ser expedida no prazo improrrogável de quinze dias. Não há como negar a Certidão, visto que o CI existe, está ativo (ao menos para o IPTU) e é público.

Neste caso pode ser conveniente constatar-se em campo os dados verdadeiros (ou praticamente executar o cadastro no prazo estabelecido à Certidão), ao menos da quadra envolvida, para que o CI mereça confiança nessa quadra, e possa certificar dados definitivos. Desta maneira, evita-se a certificação de dados incorretos, ou que estejam com determinada precisão não enquadrada nas normas de *Execução de levantamento topográfico NBR 13133* (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1994), e no Decreto n. 89.137, de 20 de junho de 1984, que dispõe sobre *Instruções reguladoras das normas técnicas da cartografia nacional, quanto aos padrões de exatidão BRASIL* (1984), o que eventualmente acarretaria problemas aos responsáveis técnicos pela execução do CI existente (ver final do item 5.8).

O embasamento legal e o necessário detalhamento de alguns procedimentos da atualização automática, serão tratados nos capítulos a seguir.

3 PROPRIEDADE E LEGISLAÇÃO CORRELATA

3.1 A Propriedade de Imóvel

Conforme constata-se em BRASIL (1999a, p. 471), são irretroatáveis os compromissos de compra e venda por escritura pública ou instrumento particular e, estando registrados, conferem direito real oponível a terceiros (Lei n. 6.766/79, Art. 25 e 26). Estes direitos futuros dos adquirentes serão deferidos posteriormente, nas escrituras definitivas das propriedades, quando as aquisições penderão apenas do arbítrio dos adquirentes. Ao registrarem-se estas escrituras, obter-se-ão os direitos atuais, ou seja, os direitos completamente adquiridos sobre a propriedade (CC, Art. 74, 134, 135, 530, 859 e 1.122).

Ao proprietário a lei assegura *“o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”* (CC, Art. 524).

“O direito de propriedade é o que afeta diretamente as coisas corpóreas - móveis ou imóveis - subordinando-as à vontade do homem. Daí ser classificado como direito real, em oposição a direito pessoal, concernente às prestações a que as pessoas se obrigam mutuamente. Diz-se que o direito de propriedade é real, no sentido de que incide imediatamente sobre a coisa (lat. res - rei) e a segue em todas as suas mutações, diversamente do direito pessoal, que vincula as pessoas entre si, para prestações individuais, que constituem as obrigações. § Por direito real se alienam, se adquirem ou se oneram coisas; por direito pessoal se obtêm prestações das próprias pessoas que se obrigam para com outras” (MEIRELLES, 1979, p. 1).

O direito pessoal é um direito subjetivo, que obriga os devedores a atitudes passivas ou ativas, em benefício das pretensões lícitas dos credores.

“Para se compreender melhor a distinção entre direitos reais e pessoais, é bom apreciar situações concretas, como a do contrato de compra e venda. Logo que se convencionou a compra e venda, o comprador adquire o direito subjetivo de exigir do vendedor a entrega do bem negociado. O objeto da relação jurídica, em última análise, é a coisa negociada. Mas, enquanto o vendedor não cumpre o contrato, isto é, não entrega a

coisa vendida, o direito subjetivo de que é titular o comprador é apenas o de exigir a prestação do alienante: a entrega da coisa. Só depois de cumprida a prestação é que o adquirente, na verdade, poderá usufruir a utilidade do bem”(THEODORO JR, 1999, p.4).

Domínio é a extensão territorial legalmente dominada por um indivíduo ou governo. Assim, o proprietário tem domínio (autoridade) no imóvel quando sobre este efetivamente exerce com exclusividade os direitos elementares de uso (utilizar), gozo (desfrutar, aproveitar) e disponibilidade (manter a disposição).

“O Código Civil firma a regra: de que o domínio presume-se exclusivo e ilimitado até prova em contrário (art. 527) (...) esclarecendo que é plena a propriedade, quando todos os seus direitos elementares (de uso, gozo e disponibilidade) se acham reunidos no do proprietário; limitada, quando tem ônus real, ou é resolúvel (art. 525)” (MEIRELLES, 1979, p. 2).

3.2 A Função Social da Propriedade

Antes da Constituição de 1967 expressamente mencionar, o princípio da função social já servira de inspiração para a inclusão da modalidade de desapropriação da propriedade por interesse social na Constituição de 1946. *“Se alguma dúvida houvesse a esse respeito, seria ela dissipada pela justificativa apresentada pelo autor da emenda que resultou essa inovação, o Senador Ferreira de Souza. Ele reconhece como lógico que o homem possua como seu, de forma absoluta, aqueles bens necessários à sua vida, à sua profissão, à sua manutenção e à de sua família, mesmo os que constituem economias para o futuro. Mas além desse mínimo, a propriedade tem uma função social de modo que o seu proprietário a explora e a mantém dando-lhe utilidade, concorrendo para o bem comum, ou ela não se justifica. A emenda não chega ao extremo de negar a propriedade, mas, superpondo o bem-comum ao bem individual, admite a expropriação das propriedades inúteis, das que poderiam ser cultivadas e não o são, daquelas cujo domínio absoluto chega a representar um acinte aos outros homens”* (DI PIETRO, 1992, p. 97).

A Constituição da República Federativa do Brasil (CF), conforme BRASIL (1999d, p: 1-191), determina em seu Art. 5º que garante a inviolabilidade do direito à propriedade, e em seu inciso XXIII que *“a propriedade atenderá a sua função social”*.

A CF, Art. 182 determina que a *“política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem - estar de seus habitantes (...). § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”*.

“Desse modo, com os acertos e as falhas naturais, decorrentes da elaboração humana, do choque de ideologias e da necessidade de assunção de compromissos em diferentes pontos de conflitos, a Constituição de 1988 ditou comandos para a matéria coerentes com a evolução havida e dentro de uma idéia central de harmonização dos diferentes interesses envolvidos, espelhando, destarte, em uma visão geral, o pensamento dominante, à ocasião, na sociedade brasileira” (BITTAR et al., 1991, p. 12-13).

“Não é mais a Constituição que há de ser lida à luz do CC, mas, sim, o CC que deve ser lido à luz da Constituição (...). Dizia Larenz que uma vez que as normas constitucionais tem precedência hierárquica sobre todas as outras normas jurídicas, é inválida a disposição legal que contraria a Constituição (...). Do que se conclui, diante de uma possessória, que parece defensável, que é incongruente com a norma constitucional, deferir proteção possessória ao titular do domínio cuja propriedade não cumpre integralmente a sua função social, especialmente no tocante ao requisito da sua exploração racional” (FACHIN, 1994, p. 11-12).

“Mas se nós imaginarmos que isso é assunto de última hora, trago aqui, apenas para lembrar, uma conferência que foi proferida em agosto de 1.986, quando promovemos aqui no Paraná, o I Encontro Nacional de Advogados de Órgãos de Terra. O então Juiz Federal, Manoel Lauro Wolkner de Castilho, ao tratar desse tema disse que é possível (isso, mesmo antes da Constituição de 88) tanto rejeitar as pretensões do proprietário com o imóvel registrado que não dá à propriedade nenhuma função social nos termos da lei, como reconhecer a aquisição delas por particulares, quando nelas o ocupante der cumprimento exato e atual das exigências sociais. Naquele dia encerrava ele que interessa mais a lei, no seu verdadeiro sentido, ao administrador, ao Juiz e ao Estado, que as terras sejam úteis instrumentos de justiça, riqueza comum e de igualdade” (FACHIN, 1994, p. 12).

Portanto, o proprietário que abstém-se de usar e gozar sua propriedade, apenas exercendo o direito de *dispor* do bem (CC, Art. 524), possui direitos duvidosos para reaver o imóvel do poder de quem quer que *injustamente* o possua. A lei decidiu que o

proprietário tem um certo prazo para reaver de seu confrontante uma parcela que deixou do outro lado de sua cerca, permitindo a utilização pelo vizinho (portanto cumprindo a função social da propriedade), sem contestação ao longo do tempo (rumo ao usucapião).

“Na prática, o proprietário normalmente escolhe o modo de exploração econômica do seu imóvel (...). Dentro do variado elenco de explorações possíveis, a Constituição concede ao proprietário liberdade de iniciativa para exercer a atividade que entender mais conveniente, visando o seu bem-estar e progresso. A escolha, porém, não fica a seu inteiro arbítrio, uma vez que condicionada ao princípio da função social da propriedade que, de certa forma, vincula a destinação desta. Por isso, adverte o douto Pontes de Miranda que o uso da propriedade há de ser compatível com o bem-estar social; se é contra o bem-estar social, tem de ser desaprovado. . . . O conceito de bem-estar social é assaz largo, porém serve de pauta constitucional à obra legislativa e está implícito no de ‘função social da propriedade’ (Comentários à Constituição de 1967; com. ao Art. 160, III, t. 6, nota: 7, p. 47)” (ATHAYDES e ATHAYDES, 1984, p. 3).

Atualmente os mesmos princípios encontram-se na CF, Art. 5º, XIII e XXIII.

3.3 A Posse de Imóvel

“A posse se exterioriza pela detenção física da coisa, com ânimo de dono, (...) Consoante esses princípios o nosso Código Civil considera possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio, ou propriedade (art. 485)” (MEIRELLES, 1979, p. 7).

A posse é justa quando não for violenta, clandestina ou precária (CC, Art. 489). A aquisição da posse só ocorre depois de cessar eventual ato de violência ou de clandestinidade visando obtê-la (CC, Art. 497), presumindo-se, até prova em contrário, que os móveis e objetos do imóvel acompanham a posse (CC, Art. 498). O possuidor tem direito de ser mantido na posse, em caso de turbacão (perturbacão, agitacão), e restituído, no de esbulho (roubo) (CC, Art. 499, Art. 502). Na posse de mais de ano e dia, o possuidor vítima de turbacão ou esbulho será mantido ou reintegrado sumariamente, mesmo contra o detentor dos direitos de propriedade, até julgamento pelos meios ordinários (CC, Art. 505, 506., 508, 523). Na posse nova (menos de ano e dia), aquele que tiver justo título ou melhor posse (não havendo título) será mantido ou reintegrado judicialmente (CC, Art. 507).

Assim, posse é a detenção da propriedade exercendo de fato o domínio, pleno ou não, com ânimo de dono (mesmo não o sendo). Na disputa com proprietário, o invasor é sumariamente deposto em posse de menos de ano e dia, e mantido em posse de mais tempo (nesta a disputa é pela propriedade com ou sem usucapião), até solução final do litígio.

Citam-se regalias em que a posse é valorizada em nossa legislação, por ocasião de litígios, entre as quais *“aquele que possui o imóvel leva consigo a presunção de possuir também os móveis que nele estiverem; aqui os móveis, embora sejam bens autônomos, agem como acessórios do principal, seguindo a sua sorte”* (GAMA, 1996, p. 50).

3.4 O Usucapião de Imóvel

O usucapião é a aquisição originária do domínio sobre coisa hábil (esteja comerciável), em posse pacífica, mansa e contínua, dentro dos prazos e circunstâncias da lei.

“Aquele que, por vinte anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no Registro de Imóveis” (CC, Art. 550). Este é o usucapião extraordinário, sem limite de área, diferente das outras modalidades a seguir.

A CF, Art. 183, ordena que *“a usucapião especial urbana”* (FREYESLEBEN, 1998, p. 34) ocorre na posse direta para moradia, ininterrupta e sem oposição durante cinco anos, sobre área de até 250m², para quem não tinha imóvel. O *especial rural* é no Art. 191.

“Adquire também o domínio do imóvel aquele que, por dez anos entre presentes, ou quinze entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé” (CC, Art. 551). É o caso do usucapião ordinário.

Segundo THEODORO JR. (1999, p. 25), o usucapião é ordinário, quando baseado em justo título e boa-fé do possuidor; ou extraordinário, quando a lei dispensa o justo título e a boa-fé, contentando-se apenas com a posse não contestada por um lapso maior que o do ordinário. Segundo MAGALHÃES (s. d.) apud THEODORO JR. (1999, p. 26), *Justo título* foi definido por Lafayette como sendo *“todo o ato jurídico apto para transferir domínio, mas que, devido a obstáculo ocorrente, na hipótese, não produz dito efeito”*, e o requisito de *boa-fé* definido como sendo a *“crença em que está o prescribente de que a coisa legitimamente lhe pertence”* (acredita que o imóvel pertencia ao alienante).

3.5 As Restrições de Vizinhança

Segundo Meirelles (1979, p. 29-33), ao direito de propriedade se opõem condicionamentos (limites) de ordem privada (atuam em proveito das propriedades particulares e do bem-estar de seus habitantes), dados pelas restrições de vizinhança, expressas em normas civis (de competência da União, impostas por lei federal) e em convenções particulares (estabelecidas pelos interessados). Essas obrigações privadas são estabelecidas para proteção das propriedades particulares contíguas e resguardo da segurança, do sossego e da saúde dos que as habitam (CC, Art. 554 e 588). **As normas de ordem privada podem ser alteradas, transacionadas ou renunciadas pelos vizinhos, a menos que os regulamentos municipais da construção as repitam, transformando-as em obrigações de ordem pública (limitações administrativas condicionam o uso da propriedade, por competência federal, estadual ou municipal, através de lei, decreto ou regulamento, visando proteger a coletividade).**

“Vizinhança é relação de proximidade. Para fins de direito, o conceito de vizinhança abrange, na sistemática do nosso CC, não só os prédios confinantes, como os mais afastados, desde que sujeitos às conseqüências do uso nocivo das propriedades que os rodeiam (...). As restrições de vizinhança (...) são de caráter pessoal, recíproco e gratuito (...). Estas restrições podem revestir a tríplice modalidade positiva: (fazer), negativa (não fazer) ou permissiva (deixar fazer)” (MEIRELLES, 1979, p. 30-31).

“Todo proprietário pode obrigar seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas” (CC, Art. 569). “O proprietário tem direito a cercar, murar, valar, ou tapar de qualquer modo o seu prédio (...)” (CC, Art. 588).

“Um dos tópicos principais dos direitos de vizinhança é o que se refere aos limites dos bens imóveis; outro o relativo à vedação dos prédios. O proprietário, para ter pleno exercício do direito exclusivo que lhe compete sobre o imóvel, tem direito a que se determinem com precisão os confins do seu prédio. Mas não basta conhecer e proclamar os limites do imóvel. Urge torná-los efetivos. E isto se faz por meio dos tapumes, que impedem, ostensivamente, que terceiros intrusos venham a exercer atos materiais sobre a coisa” (THEODORO JR., 1999, p. 12-13).

3.6 Os Limites Constituídos pela Transcrição, pela Posse e pelo Usucapião

“Sem a discriminação de facto, a situação dos imóveis lindeiros é de verdadeira comunhão, pela imprecisão dos contornos indispensáveis ao exercício do direito de propriedade” (THEODORO JR., 1999, p. 21).

Segundo lembra MAGALHÃES (s.d.) apud THEODORO JR. (1999, p. 22), invocando a lição de Glück, o limite pode ser *abstrato* (genérico), que se confunde com a linha de corte onde duas superfícies se tocam, ou *material* (objetivo, legal), indicado por sinais (marcos e rumos) que materializam a linha no solo. É no sentido material que os limites formam o objeto da demarcação de terras (CC, Art. 569).

“No caso de confusão, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse; e não se achando ela provada, o terreno contestado se repartirá proporcionalmente entre os prédios ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao proprietário prejudicado” (CC, art. 570).

“A experiência ensina que nem sempre a forma ordinária de aquisição dominial é suficiente para precisar, definitivamente, os limites duma herdade, de modo a evitar disputas e controvérsias. Daí a existência de procedimentos judiciais e extrajudiciais tendentes a eliminar ditos conflitos e determinar, em caráter permanente e efetivo, quais devam ser os limites entre duas ou mais propriedades contíguas” (THEODORO JR., 1999, p. 22-23).

A transcrição do título *“não liquida o domínio, mas mercê dela apenas se transfere ao adquirente o direito, que lhe faz objeto, tal qual o tinha o alienante, ficando de pé as reivindicações e outras pretensões, de terceiros, sobre o imóvel alienado e transcrito”* (MAGALHÃES, s.d. apud THEODORO JR., 1999, p. 23).

O imóvel transferido (tradição solene) por ocasião da transcrição do título no RI, é aquele identificado na escrituração da Matrícula. Os limites ali indicados representam o domínio transmitido ao adquirente. A demarcação desses limites (quando desconformes com a realidade de campo) tem esbarrado no domínio efetivo de posses antigas da vizinhança. Com o passar dos anos, vai prevalecendo o domínio determinado pela posse, que transfere-se com a tradição. Essa posse fica definitiva sob o efeito do usucapião, resultando na necessidade de retificação dos títulos atingidos por esses limites. De acordo com o CC, Art. 552, o possuidor pode considerar o tempo da posse de seu antecessor, para

atingir o prazo exigido à obtenção do usucapião ordinário ou extraordinário, contanto que ambas as posses sejam contínuas e pacíficas.

“Se for o caso de divisas estabelecidas em desconformidade com o título dominial, então o usucapião só atuará em benefício do possuidor se reunir os requisitos da prescrição aquisitiva extraordinária (CC, Art. 550). Somente a posse mínima de vinte anos, contínua, não impugnada, com ânimo de dono, é que acarretará para o proprietário a consolidação dos limites, via de usucapião, fazendo, destarte, o deslocamento definitivo da linha divisória do local previsto no título para aquele fixado, definitivamente, pela posse ad usucapionem; ainda que de má-fé estivesse o possuidor quando, originariamente, fixou as divisas fáticas de suas terras” (THEODORO JR., 1999, p. 28).

Consultando um dicionário de um autor (nascido em 1898) que viveu na época em que o CC foi implantado, constata-se que: *“Usucapião, s.m. (Jur.) Meio de aquisição da coisa pela sua posse pacífica durante certo tempo; espécie de prescrição aquisitiva do direito de propriedade com o preenchimento de requisitos que a lei estabelece”* (BUENO et al, 1976, p. 1173). Atualmente: *“usucapião sm. Modo de adquirir propriedade móvel ou imóvel pela posse pacífica e ininterrupta deste, por certo tempo”* (FERREIRA et al, 1993, p. 557).

Sendo o usucapião decorrente de um acontecimento (posse) pacífico (sem contestação) e prolongado, deve haver processo administrativo que permita escriturar no RI os limites definitivos das propriedades. O CC fornece o caminho:

“Art. 860. Se o teor do RI não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique”. A LRP também autoriza a retificação do registro (note-se que se a escritura não exprime a verdade, o problema persistirá no registro, que pode ser retificado), nos seguintes termos:

“Art. 212. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar sua retificação, por meio de processo próprio”. É bom lembrar que **Verdade** é entendido como *“Realidade; exatidão; sinceridade; coisa verdadeira; princípio certo; representação fiel de alguma coisa existente na natureza; caráter, qualidade pela qual pessoas se apresentam como são.(Antôn: falsidade; mentira)”*(BUENO et al, 1976, p. 1188), bem como *“1. Conformidade com o real. 2. Coisa verdadeira. 3. Princípio certo”* (FERREIRA et al, 1993, p. 563).

Sabe-se que o CI é construído com dados baseados na ocupação do solo. Assim, a certidão do CI é o documento hábil para certificar a verdade (representação fiel de alguma coisa existente na natureza), desde que os dados sejam confiáveis.

Deve-se observar que os dados nas Matrículas do RI, quando derivados de posses reconhecidas, não são falsos, de mentira (antônimos de verdade). Ao contrário, a lei determinou que esses dados fornecidos seriam aproximados (representando quase a verdade). Conclui-se que há um erro entre os dados reais (verdade) e os dados fornecidos por aproximação, que encontram-se no RI (errados, e não falsos; calculados aproximadamente).

Sabe-se que Erro significa “Desacerto; incorreção; engano; falta; pecado; desvio do bom caminho; desregramento; erro absoluto (Mat.): diferença, em valor absoluto, entre o valor exato da grandeza e o valor calculado” (BUENO et al, 1976, p. 430), bem como “1. Ato ou efeito de errar (1 e 2). 2. Juízo falso. 3. Incorreção. 4. Desvio do bom caminho” (FERREIRA et al, 1993, p. 217). Tendo-se em vista que o “teor do registro não exprimir a verdade” (LRP, Art. 212) implica na existência de erro, tem-se que o ‘processo próprio’ ali indicado, é administrativo (não contencioso, que o RI faz tramitar no meio judiciário como na declaração de dúvida):

Segundo a LRP, Art. 213, “A requerimento do interessado, poderá ser retificado o erro constante do registro, desde que tal retificação não acarrete prejuízo a terceiro.

§ 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.

§ 2º Se da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, serão citados, para se manifestar sobre o requerimento em dez dias, todos os confrontantes e o alienante ou seus sucessores, dispensada a citação destes últimos se a data da transcrição ou da Matrícula remontar a mais de vinte anos.

§ 3º O Ministério Público será ouvido no pedido de retificação.

§ 4º Se o pedido de retificação for impugnado fundamentadamente, o juiz remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 5º Da sentença do juiz, deferindo ou não o requerimento, cabe recurso de apelação com ambos os efeitos”.

Quando a implantação do lote ficar diferente (erro, desvio do bom caminho) do loteamento, o terreno está (implantado) errado. Se não prejudicar a vizinhança, a legislação autoriza tanto a retificação motivada pelo erro quanto pela verdade constatada em campo.

4 A PREFEITURA MUNICIPAL E A INTERVENÇÃO NA PROPRIEDADE

4.1 A Competência do Município

“O Município brasileiro é entidade estatal integrante da Federação. Essa integração é uma peculiaridade nossa, pois em nenhum outro Estado Soberano se encontra o Município como peça do regime federativo constitucionalmente reconhecida. Dessa posição singular do nosso Município é que resulta sua autonomia político-administrativa, diversamente do que ocorre nas demais Federações, em que os Municípios são circunscrições territoriais meramente administrativas.” (MEIRELLES, 1999, p. 696).

Na obra Direito Municipal Brasileiro, afirma-se que *“O Município é competente para estabelecer sua própria organização. A possibilidade de autoorganização sem a interferência e intromissões discricionárias dos governos federal e estadual e dotados de renda própria para promover os serviços locais; e de autonomia política, somente deu-se a partir da Constituição de 1946. O que lhe garante uma posição no seio da Federação na qualidade de entidade político-administrativa de terceiro grau. É uma peça essencial”* (MEIRELLES, 1993, p. 37-39 apud FARIAS, 1999, p. 106).

A CF determina em seu Art. 22 que compete privativamente à União (portanto é vedado ao Município) legislar sobre: direito civil e agrário (inciso I); sistema cartográfico (inciso XVIII); e registros públicos (inciso XXV), podendo lei complementar autorizar os Estados a legislar sobre essas matérias. O Art. 24 determina que é competência concorrente da União, Estados e Distrito Federal legislar sobre procedimentos em matéria processual.

A autonomia municipal é assegurada na CF a todos os *“assuntos de seu interesse local (Art. 30) e se expressa sob o triplice aspecto político (composição eletiva do governo e edição de normas locais), administrativo (organização e execução dos serviços públicos locais) e financeiro (decretação, arrecadação e aplicação dos tributos municipais)”* (MEIRELLES, 1999, p. 696).

A política urbana em nível macrorregional é de competência federal, enquanto a política urbana de desenvolvimento intra-urbano é de competência municipal. O Art. 21,

XX, da CF deixa isto muito claro quando “*declara competir à União instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos, enquanto o seu Art. 182 estabelece que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes*” (SILVA, 1997, p. 49).

A LRP, Art. 1º estabelece que são sujeitos a essa lei os Registros Públicos (incluindo o RI), estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos *atos jurídicos*. Determina ainda que os demais registros (certamente aí incluídos os registros relativos aos *atos jurídicos*, como o CI urbano elaborado e administrado pela prefeitura) reger-se-ão por leis próprias. Se estas leis não existem, é bom lembrar que o Art. 4º do Decreto-lei n. 4.657, de 4 de Setembro de 1942 (Lei de Introdução ao CC), determina que “*Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito*” (BRASIL, 1999a, p. 1).

“*Podemos afirmar que serviços da competência municipal são todos aqueles que se enquadrem na atividade social reconhecida ao Município, segundo o critério da predominância de seu interesse em relação às outras entidades estatais (...), inútil será qualquer tentativa de enumeração exaustiva dos serviços locais, uma vez que a constante ampliação das funções municipais exige, dia a dia, novos serviços*” (MEIRELLES, 1999, p. 307).

A CF determina que:

“**Art. 30. Compete aos Municípios:**

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei; (...)

V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial(...);

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”.

“Art. 31. A fiscalização do Município será exercida pelo Poder Legislativo Municipal, mediante controle externo, e pelos sistemas de controle interno do Poder Executivo Municipal, na forma da lei”.

“Art. 145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos: (...)

II - taxas, em razão do exercício do poder de Polícia ou pela utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos à sua disposição; (...)

§ 2º As taxas não poderão ter base de cálculo própria de impostos”.

O Código Tributário Nacional (CT), conforme apresentado em BRASIL (1999c, p. 1-63), determina em seu Art. 33 que *“A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel”.*

“A igualdade de todos perante a lei e a submissão de todos somente à lei constituem os dois cânones fundamentais dos Estados de Direito. A nossa constituição consagrou tais princípios em termos inequívocos ao declarar que ‘todos são iguais perante a lei’ (Art. 5º, caput) e que ‘ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude da lei’ (Art. 5º, II) (...). Ora, se ninguém é obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude da lei, claro está que todo ato do Poder Público deve trazer consigo a demonstração de sua base legal. Assim como todo cidadão, para ser acolhido na sociedade, há de provar sua identidade, o ato administrativo, para ser bem recebido pelos cidadãos, deve patentear sua legalidade, vale dizer, sua identidade com a lei. Desconhecida ou ignorada sua legalidade, o ato da autoridade provocará sempre suspeitas e resistências, facilmente arredáveis pela motivação” (MEIRELLES, 1999, p. 179-180).

“Todo ato administrativo, de qualquer autoridade ou Poder, para ser legítimo e operante, há que ser praticado em conformidade com a norma legal pertinente (princípio da legalidade), com a moral da instituição (princípio da moralidade), com a destinação pública própria (princípio da finalidade), com a divulgação oficial necessária (princípio da publicidade) e com presteza e rendimento funcional (princípio da eficiência). Faltando, contrariando ou desviando-se desses princípios básicos, a Administração Pública vicia o ato, expondo-o a anulação por ela mesma ou pelo Poder Judiciário, se requerida pelo interessado” (MEIRELLES, 1999, p. 634).

O princípio da eficiência será respeitado na atualização automática se houver condições técnicas adequadas e imediatas para emissão da certidão do CI, após breve constatação de que o cadastro ocupacional do imóvel contém dados confiáveis e precisos.

A administração municipal tem interesse na ocorrência das retificações necessárias, mas deve-se lembrar que a prefeitura deve estar bem estruturada para atendimento rápido na parte que lhe compete, quando os proprietários encaminharem as retificações das Matrículas.

4.2 O Poder Vinculado e o Poder Discricionário

O administrador tem o poder legal para praticar os atos administrativos de sua competência, conceituados como *“toda manifestação unilateral de vontade da Administração Pública que, agindo nessa qualidade, tenha por fim imediato adquirir, resguardar, transferir, modificar, extinguir e declarar direitos, ou impor obrigações aos administrados ou a si própria”* (MEIRELLES, 1999, p. 132). De acordo com a liberdade do administrador para praticar esses atos, seu poder será vinculado ou discricionário.

O *“poder da Administração é vinculado; porque a lei não deixou opções; ela estabelece que, diante de determinados requisitos, a Administração deve agir de tal ou qual forma. Por isso mesmo se diz que, diante de um poder vinculado, o particular tem um direito subjetivo de exigir da autoridade a edição de determinado ato, sob pena de, não o fazendo, sujeitar-se à correição judicial”* (DI PIETRO, 1992, p. 161).

Poder vinculado é relativo aos atos em que *“as imposições legais absorvem; quase que por completo, a liberdade do administrador; uma vez que sua ação fica adstrita aos pressupostos estabelecidos pela norma legal para a validade da atividade administrativa”* (MEIRELLES, 1999, p. 149).

O poder da Administração é **discricionário**; quando *“a adoção de uma ou outra solução é feita segundo critérios de oportunidade, conveniência, justiça, equidade, próprios da autoridade, porque não definidos pelo legislador. Mesmo aí, entretanto, o poder de ação administrativa, embora discricionário, não é totalmente livre, porque, sob alguns aspectos, em especial a competência, a forma e a finalidade, a lei impõe limitações. Daí porque se diz que a discricionariedade implica liberdade de atuação nos limites*

traçados pela lei; se a Administração ultrapassar esses limites, a sua decisão passa a ser arbitrária, ou seja, contrária à lei” (DI PIETRO, 1992, p. 161).

Poder discricionário é relativo a atos legais que “*a Administração pode praticar com liberdade de escolha de seu conteúdo, de seu destinatário, de sua conveniência, de sua oportunidade e do modo de sua realização*” (MEIRELLES, 1999, p.150).

“*O procedimento administrativo constitui-se de atos intermediários, preparatórios e autônomos, mas sempre interligados, que se conjugam para dar conteúdo e forma ao ato principal e final colimado pelo Poder Público. As operações intermediárias, à medida que se realizam sem oposição dos interessados, tornam-se definitivas para a administração e para o administrado, porque ocorre, em tal caso, a preclusão administrativa dos meios invalidatórios, para que se passe à fase seguinte com a certeza da eficácia dos atos anteriores*” (MEIRELLES, 1999, p. 139-140).

4.3 O Poder de Polícia:

Segundo MEIRELLES (1999, p. 113-117), a administração é dotada de *poderes políticos*, estruturais e orgânicos, que compõem a estrutura do Estado e integram a organização constitucional, e de *poderes administrativos*, instrumentais de trabalho, adequados à realização das tarefas administrativas. Segundo as exigências do serviço público, o interesse da coletividade e os objetivos a que se dirigem, os poderes administrativos são classificados em *poder vinculado* e *poder discricionário* (conforme a liberdade da Administração para a prática de seus atos; *poder hierárquico* e *poder disciplinar* (segundo visem o ordenamento da Administração ou à punição dos que a ela se vinculam); *poder regulamentar* (diante de sua atividade normativa); e em *poder de polícia* (de acordo com seus objetivos de contenção dos direitos individuais). A cada norma legal com restrição de direito individual, corresponde equivalente poder de polícia administrativa, para a Administração Pública tornar a norma efetiva e fazê-la obedecida.

Deve-se distinguir a *polícia administrativa*, incidente sobre os bens, direitos e atividades, que é inerente e se difunde por toda Administração Pública, da *polícia judiciária* e da *polícia de manutenção da ordem pública*, incidentes sobre as pessoas (individualmente ou indiscriminadamente), privativas de determinados órgãos (Polícias Cíveis) ou corporações (Polícias Militares). Ainda segundo MEIRELLES (1999, p. 115 e 119-122), o poder de

polícia administrativa tem como atributos específicos e peculiares ao seu exercício, a *discricionariedade* (escolha da oportunidade e conveniência de exercer o poder de polícia), a *auto-executoriedade* (faculdade de decidir e executar diretamente a decisão da Administração por seus próprios meios, sem intervenção do Judiciário) e a *coercibilidade* (imposição coativa das medidas adotadas pela Administração).

“Poder de polícia é a faculdade de que dispõe a Administração Pública para condicionar e restringir o uso e gozo de bens, atividades e direitos individuais, em benefício da coletividade ou do próprio Estado (...). Podemos dizer que o poder de polícia é o mecanismo de frenagem de que dispõe a Administração Pública para conter os abusos do direito individual. Por esse mecanismo, que faz parte de toda Administração, o Estado detém a atividade dos particulares que se revelar contrária, nociva ou inconveniente ao bem-estar social, ao desenvolvimento e à segurança nacional” (MEIRELLES, 1999, p. 115).

O CT, no Título IV - Taxas, fornece um respeitável conceito do poder de polícia: *“Art. 78. Considera-se poder de polícia a atividade da administração pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de concessão ou autorização do Poder Público, à tranqüilidade pública ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais ou coletivos”*.

“Considera-se regular o exercício do poder de polícia quando desempenhado pelo órgão competente nos limites da lei aplicável, com observância do processo legal e, tratando-se de atividade que a lei tenha como discricionária, sem abuso ou desvio de poder”.

A desobediência às determinações do poder de polícia, implicam em sanções de coação e intimidação, que *“principiam geralmente com multa e se escalonam em penalidades mais graves como a interdição da atividade, o fechamento de estabelecimento, a demolição de construção, o embargo administrativo de obra, a destruição de objetos, a inutilização de gêneros, a proibição de fabricação ou comércio de certos produtos, a vedação de localização de indústrias ou de comércio em determinadas zonas, e tudo o mais que houver de ser impedido em defesa da moral, da saúde e da segurança pública, bem como segurança nacional, desde que estabelecido em lei ou regulamento”* (MEIRELLES, 1999, p. 123).

4.4 As Limitações Administrativas

Quando a polícia administrativa, segundo MEIRELLES (1999, p. 122), age preventivamente através de ordens e proibições, sobretudo por normas limitadoras e sancionadoras da conduta daqueles que utilizam bens ou exercem atividades que possam afetar a coletividade, essas normas denominam-se *limitações administrativas*.

“Ao contrário das limitações impostas no direito privado (normas referentes ao direito de vizinhança), que constituem objeto do direito civil e visam a regulamentar os direitos e obrigações recíprocos dos particulares, as limitações administrativas, impostas no interesse público, constituem objeto (...) de restrição ao domínio privado, através do poder de polícia fundado na supremacia do interesse público sobre o particular” (DI PIETRO, 1992, p. 100).

Segundo MEIRELLES (1979, p. 535-567), a propriedade privada pode sofrer intervenção pública (para defender os interesses da comunidade, em benefício do bem-estar social) pela *limitação administrativa* (o governo nada paga ao proprietário), pela *servidão administrativa* ou *pública* (indeniza danos causados ao particular), e pela *desapropriação* (indeniza-se totalmente a perda da propriedade e os prejuízos dela decorrentes). Assim:

“Limitação administrativa é toda imposição geral, gratuita, unilateral e de ordem pública condicionadora do exercício de direitos ou de atividades particulares às exigências do bem-estar social (...). Derivam, comumente, do poder de polícia inerente e indissociável da Administração e se exteriorizam em imposições unilaterais e imperativas, sob a tríplice modalidade positiva (fazer), negativa (não fazer) ou permissiva (deixar fazer)” MEIRELLES, 1999, p. 568).

Torna-se importante não confundir as *restrições de vizinhança*, de interesse particular dos vizinhos, que só alcançam os proprietários e inquilinos sujeitos aos efeitos de vizinhança, com as *limitações administrativas*, medida geral de ordem pública, que protege e obriga todos indivíduos da coletividade administrada.

Caso as limitações administrativas exigirem, por exemplo, um recuo de obra em terreno urbano, tal que o impedimento atinja a *“maior parte da propriedade ou a sua totalidade, deixará de ser limitação para ser interdição de uso da propriedade e, neste caso, o Poder Público ficará obrigado a indenizar a restrição que aniquilou o direito dominial e suprimiu o valor econômico do bem. Pois ninguém adquire terreno urbano em que seja vedada a construção”* (MEIRELLES, 1999, p. 575).

4.5 As Certidões Imobiliárias (de Áreas, Limites e Confrontações)

“Certidões administrativas são cópias ou fotocópias fiéis e autenticadas de atos ou fatos constantes de processo, livro ou documento que se encontre nas repartições públicas. Podem ser de inteiro teor, ou resumidas, desde que expressem fielmente o que se contém no original de onde foram extraídas. Em tais atos o Poder Público não manifesta sua vontade, limitando-se a transladar para o documento a ser fornecido ao interessado o que consta de seus arquivos” (MEIRELLES, 1999, p. 175).

O Art. 5º da CF garante a inviolabilidade do direito *“à propriedade, nos seguintes termos: (...);*

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude da lei (...);

XXXIII - todos tem direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

- a) o direito de petição aos Poderes Públicos em defesa de direito ou contra ilegalidade ou abuso de poder;*
- b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal (...);*

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes”.

Conforme constatou-se acima, o fornecimento de certidões para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal do requerente é obrigação constitucional (CF, art. 5º, XXXIV, “b”) das repartições públicas, independentemente do pagamento de taxas.

Segundo BRASIL (1995, p. 895), a Lei n. 9.051, de 18 de Maio de 1995, que *“Dispõe sobre a expedição de certidões para defesa de direitos e esclarecimentos de situações”*, determina que os interessados deverão constar nos requerimentos

esclarecimentos relativos aos fins e razões que objetivam a obtenção das certidões, e que *“As certidões para a defesa de direitos e esclarecimento de situações, requeridas aos órgãos da Administração centralizada ou autárquica, às empresas públicas, às sociedades de economia mista e às fundações públicas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, deverão ser expedidas no prazo improrrogável de quinze dias, contado do registro do pedido no órgão expedidor”*.

A publicidade dos despachos e informações *“que não forem de caráter sigiloso (Sobre atos e contratos sigilosos v. Decs. 79.099/77, 73.140/73, art. 54 e 74.382/76 art. 2º), exigida pelo interesse público ou de segurança nacional, é princípio que tem por objetivo assegurar a moralidade administrativa e, por isso, não deve ser sonogada pelo administrador público ao particular (...). Essa obrigação de dar conhecimento dos atos administrativos aos interessados e de fornecer-lhes certidões ou cópias autenticadas estende-se a todos os órgãos e entidades da Administração direta e indireta”* (MEIRELLES, 1999, p. 168).

A partir dos atributos e classificações de atos administrativos por MEIRELLES (1999, p. 140-160), pode-se concluir que *certidões administrativas* são atos que nascem com presunção de legitimidade (decorre do princípio da legalidade da administração); não tem imperatividade (não impõe execução, visto que os efeitos jurídicos do ato dependem exclusivamente do interesse do particular na sua utilização); são individuais (abrangem um ou vários sujeitos individualizáveis); são atos de efeitos externos (alcançam indiretamente os administrados, produzindo efeitos fora da repartição que os adotou); são atos de expediente (destinam-se a dar andamento aos processos e papéis que tramitam pelas repartições públicas, preparando-os para a decisão de mérito a ser proferida pela autoridade competente); são vinculados (a lei estabelece os requisitos e condições da realização do ato, absorvendo a liberdade de procedimentos do administrador); é composto (resulta da vontade única de um órgão, mas depende da verificação por parte de outro, para se tornar operante e impugnável); é declaratório (visa preservar direitos, reconhecer situações jurídicas preexistentes ou possibilitar seu exercício); é ato válido (provém de autoridade competente e contém os requisitos necessários à sua eficácia); é ato pendente (embora reúna todos elementos de sua formação, não produz efeitos, por não verificado o termo ou a condição de que depende sua exequibilidade ou operatividade); é revogável (invalidável por conveniência, oportunidade ou motivo justo); é ato não auto-executório (depende de pronunciamento judicial para produção de seus efeitos finais); é ato preparatório (é ato

intermediário autônomo, que concorre para a formação de um ato principal e final); é ato de constatação (verifica e proclama situação fática ou jurídica ocorrente, com efeitos meramente verificativos); é ato administrativo enunciativo (certifica um fato ou emite uma opinião, sem se vincular ao enunciado).

As fases comuns ao **processo administrativo**, destinado a propiciar uma decisão vinculante sobre atos, fatos, situações e direitos controvertidos perante o órgão competente, segundo MEIRELLES (1999, p. 618-620), desenvolvem-se na seguinte ordem:

Instauração: apresentação de requerimento do administrado, com apresentação escrita dos fatos e indicação do direito pretendido através do processo, de modo a delimitar o objeto da controvérsia.

Instrução: é a fase de elucidação dos fatos, na qual os interessados na decisão devem indicar e apresentar as provas complementares, ou solicitar sua produção na forma regulamentar.

Defesa: compreende a vista dos autos na repartição e a oportunidade para oferecimento de contestação e provas. Deve-se justificar objetivamente a rejeição de qualquer prova.

Relatório: é a síntese do que apurou-se no processo, com apreciação das provas, dos fatos apurados, do direito debatido, opinando e informando proposta conclusiva a ser apreciada por ocasião da decisão da autoridade julgadora competente.

Julgamento: é a decisão motivada com base na acusação, na defesa e na prova, proferida pela autoridade ou órgão competente sobre o objeto do processo.

“Processo administrativo de expediente é denominação imprópria que se dá a toda autuação que tramita pelas repartições públicas por provocação do interessado ou por determinação interna da Administração, para receber a solução conveniente. Não tem procedimento próprio nem rito sacramental, seguindo pelos canais rotineiros para informações, pareceres, despacho final da chefia competente e subsequente arquivamento. Esses expedientes (...) não geram, nem alteram, nem suprimem direitos dos administrados, da Administração ou de seus servidores, apenas encerram papéis, registram situações administrativas, recebem pareceres e despachos de tramitação ou meramente enunciativos de situações preexistentes, tal como nos pedidos de certidões (...). A tramitação desses ‘processos’ é informal e irrelevante para a solução final, pelo que as omissões ou desvios de rotina não invalidam as providências objetivadas e as decisões neles proferidas não tem efeito vinculante para o interessado ou à Administração e, por

isso mesmo, em geral, são irrecorríveis e não geram preclusão, pelo que admitem sempre a renovação do pedido e a modificação do despacho” (MEIRELLES, 1999, p. 621).

4.6 A Responsabilidade dos Agentes Públicos na Fiscalização Municipal

Conforme constata-se em FRANCO et al (1997, p. 13-17) e JESUS (1998, p.535-539), o abuso de autoridade, determinado pela Lei n. 4.898, de 9 de Dezembro de 1965 e alterado pela Lei n. 6.657, de 5 de Junho de 1979, sujeita o agente público à responsabilidade civil, administrativa e penal conjuntas.

A Lei n. 4.729, de 14 de Julho de 1965, determina que:

“Art. 1º Constitui crime de sonegação fiscal:

I - prestar declaração falsa ou omitir, total ou parcialmente, informação que deva ser produzida a agentes das pessoas jurídicas de direito público interno, com a intenção de eximir-se, total ou parcialmente, do pagamento de tributos, taxas e quaisquer adicionais devidos por lei;

II - inserir elementos inexatos ou omitir rendimentos ou operações de qualquer natureza em documentos ou livros exigidos pelas leis fiscais, com a intenção de exonerar-se do pagamento de tributos devidos à Fazenda Pública (...).

§ 2º Se o agente cometer o crime prevalecendo-se do cargo público que exerce, a pena será aumentada da sexta parte.

§ 3º O funcionário público com atribuições de verificação, lançamento ou fiscalização de tributos, que concorrer para a prática do crime de sonegação fiscal, será punido com a pena deste artigo, aumentada da terça parte, com a abertura obrigatória do competente processo administrativo (...)

Art. 7º As autoridades administrativas que tiverem conhecimento de crime previsto nesta Lei, inclusive em autos e papéis que conhecerem, sob pena de responsabilidade, remeterão ao Ministério Público os elementos comprobatórios da infração, para instrução do procedimento criminal cabível” (BRASIL, 1999c, p.152-153).

Os “gestores da coisa pública, investidos de competência decisória, passam a ser autoridades, com poderes e deveres específicos do cargo ou da função e conseqüentemente, com responsabilidades próprias de suas atribuições (...). Os poderes e deveres do administrador público são os expresses em lei, os impostos pela moral

administrativa e os exigidos pelo interesse da coletividade. Fora dessa generalidade não se poderá indicar o que é poder e o que é dever do gestor público, porque, estando sujeito ao ordenamento jurídico geral e às leis administrativas especiais, só essas normas poderão catalogar, para cada entidade, órgão, cargo, função, serviço ou atividade pública, os poderes e deveres de quem os exerce” (MEIRELLES, 1999, p.89).

“O poder administrativo, portanto, é atribuído à autoridade para remover os interesses particulares que se opõem ao interesse público. Nessas condições, o poder de agir se converte no dever de agir. Assim, se no Direito Privado o poder de agir é uma faculdade, no Direito Público é uma imposição, um dever para o agente que o detém, pois não se admite a omissão da autoridade diante de situações que exigem sua atuação” (MEIRELLES, 1999, p. 90).

“O silêncio não é ato administrativo; é conduta omissiva da Administração que, quando ofende direito individual ou coletivo dos administrados ou de seus servidores, sujeita-se a correção judicial e a reparação decorrente de sua inércia” MEIRELLES, 1999, p. 99).

“Os servidores públicos, no desempenho de suas funções ou a pretexto de exercê-las, podem cometer infrações de três ordens: administrativa, civil e criminal (Cf. Lei Federal 8.027, de 12.4.90, art.8º). Por essas infrações deverão ser responsabilizados no âmbito interno da Administração e perante a Justiça Comum” (MEIRELLES, 1999, p. 441).

A administração municipal deve voltar-se à padronização dos procedimentos, ao planejamento, à racionalização dos sistemas e ao aperfeiçoamento de pessoal. A simples reestruturação do quadro de servidores não mais consegue o apoio da comunidade.

5 A CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL JUNTO AO REGISTRO PÚBLICO

5.1 O Registro de Imóveis e sua Função

O grande mestre do CC ensina que: *“O registro de imóveis, porém, 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 refletir-se 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”* (BEVILÁQUA, 1956, p. 300).

A Lei n. 8.935, de 18 de Novembro de 1994, dispondo sobre serviços notariais e de registro, determina que *“Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”* (BRASIL, 1999a, p. 621).

A LRP determina que *“Art. 172. No RI serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, inter vivos ou mortis causa, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade”*.

“Como se observa, os referidos títulos ou atos são classificados pela Lei dos Registros Públicos em constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais.

- a) **Título ou ato constitutivo** - *É aquele dotado de efeito constitutivo, isto é, do efeito de criar ou modificar um direito real, dando, assim, origem a uma situação jurídica nova. Através dele surge, no mundo jurídico, um direito real imobiliário que antes não existia, ou, então, por seu intermédio, o direito real pré-existente sofre alterações, é modificado. Tal ocorre, por exemplo, com os direitos reais sobre coisa alheia (CC, Art. 647, I a IX),*

sujeitos a registro, e às cláusulas restritivas, constituição de fideicomisso, sujeitas à averbação.

- b) **Título ou ato declaratório** - *É aquele cujo efeito é meramente declaratório, ou seja, tem como finalidade demonstrar a certeza de um direito real, preexistente. Através dele não é criado o direito real; limitando-se o título a comprovar a existência de tal direito. O direito real não surge quando da formação do título ou prática do ato, tal como ocorre em relação aos títulos e atos constitutivos, mas preexiste a tal formação ou prática. Isso ocorre, por exemplo, na acessão (CC, Art. 536), e no usucapião (CC, Art. 550).*
- c) **Título ou ato translativo** - *É aquele através do qual opera-se a transferência do direito real de uma para outra pessoa, seja por ato inter vivos, seja causa mortis. O direito real, pré existente, passa do patrimônio de uma pessoa para o de outra, como ocorre, por exemplo, na compra e venda, permuta, dação em pagamento, partilha, adjudicação, entrega de legado etc.*
- d) **Título ou ato extintivo** - *É aquele em consequência do qual extingue-se o direito real. O direito real imobiliário, que nasce por força de título ou ato constitutivo ou cuja existência é demonstrada por título ou ato declaratório, deixa de existir quando da formação do título ou da prática do ato extintivo. Referido título ou ato ingressa no RI através da averbação. A extinção do direito real gerado pela hipoteca, pelo usufruto, pelo compromisso de venda e compra, por exemplo, são anotados, no RI, mediante averbação. A essa anotação da extinção de direito real dá-se o nome de cancelamento.*
- e) **Validade em relação a terceiro e disponibilidade** - *No que se refere aos títulos translativos, uma observação deve ser feita: em algumas hipóteses expressamente previstas no CC (Art. 530, I; 531; 532, II e III), a transferência do domínio opera-se somente com o registro do título translativo no RI. O registro é exigido, nos casos mencionados, para a intrínseca validade do ato” (SWENSON, 1991, p. 1-2).*

No capítulo 16 - Ofício de Registro de Imóveis, a Corregedoria Geral da Justiça do Paraná determina no seu Código de Normas que:

- 16.1.4- *“Os oficiais dos Registros de Imóveis fornecerão, periodicamente, mediante convênio firmado com as prefeituras dos respectivos municípios,*

informações sobre os registros referentes à transferência de propriedade de imóveis, através de listagem, guias ou fotocópias de Matrícula”.

16.1.4.1 - “As listagens conterão, em resumo, os dados necessários à atualização cadastral” (CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, 1997, p. 165-166).

Há evidente vantagem que se desista de fazer cadastro de proprietários dos imóveis, em certas prefeituras, já que existe pronta a versão original desse cadastro no RI, que é o órgão competente para executá-lo. Essa duplicidade provoca redundâncias no sistema, já que os dados *proprietário* estariam disponíveis em duas fontes distintas do sistema público. Desejando-se saber qual é o proprietário de um imóvel, o agente municipal constata na Matrícula atualizada a quem cabe o direito de solicitar a aprovação de projeto, de construir, de desmembrar. Pois a prefeitura só pode aprovar construção ao proprietário do imóvel, ou pela devida autorização dele transcrita no RI para ter valor contra terceiros.

A prefeitura deve trocar sua tentativa de cadastro dos *proprietários* por um cadastro dos *adquirentes* aos quais ajudou deferir o *direito futuro de aquisição* (definido no CC, Art. 74, III) ao autorizar o recolhimento do último ITBI de cada imóvel. Há facilidade para se manter este controle a partir das guias de ITBI, cadastrando-se o nome do adquirente, o n. da guia emitida, e posteriormente a data do seu pagamento (cuja cópia o banco fornece automaticamente). A cada requerimento relativo a imóvel protocolado, o agente municipal compara o nome do proprietário (na Matrícula) com o do adquirente (no registro fiscal), fazendo controle automático de proprietário, de adquirente com direito futuro deferido e de recolhimento de ITBI. Para que o controle seja efetivo, o nome do adquirente somente será substituído por novo adquirente na ocasião de emissão da nova guia de ITBI, ou a requerimento do interessado quando comprovada a doação ou a transmissão *causa mortis*, cujo imposto é de competência estadual.

A prefeitura perceberá quando um *‘proprietário’* (nome na Matrícula) for tentar vender o mesmo imóvel pela segunda vez, porque o *adquirente* (com o nome no CI) não é mais aquele. A nova guia do ITBI será barrada, evitando-se a venda dupla ilegal que constituiria transtornos aos administrados, pois sujeitaria o adquirente da venda dupla à cobrar do vendedor uma justa indenização, pelas perdas e danos ocorridos. “É que ele, sendo proprietário, *‘pode’* vender o imóvel (nos termos do Direito Civil) mais de uma vez, embora possa responder pelo crime de estelionato” (SILVA, 1999, p. 147).

Mas caracteriza arrecadação ilegal (CF, Art. 156, II) a prefeitura receber o segundo ITBI do mesmo alienante, pois só efetivar-se-á uma cessão de direitos reais no RI, respondendo o Município pelas conseqüências da dupla tributação.

É comum no Brasil ocorrer casos de proprietário que usurpa facilmente dinheiro de seus 'clientes' (consumidores), 'vendendo' seus imóveis através de contratos, criando voluntariamente nesses contratos detalhes defeituosos (erro de área; erro de confrontação; 'esquecimento' de 'formalizar' - LRP, Art. 167, I, itens 18 e 20 - o loteamento ou a incorporação) o que, segundo se consegue uma interpretação a partir da LRP, Art. 225, §2º, tornaria esses contratos irregulares para efeito de Matrícula no RI.

Se o registrador do RI, em vez de dar segurança imediata aos negócios efetuados (registrando-os no Livro 3, se não aceitos no Livro 2), resolver se atentar apenas aos detalhes defeituosos acima, por vezes até contrariando determinação do CC, Art.91, instruindo (verbalmente ou não) os adquirentes a providenciarem que os contratos se tornem com seus detalhes conformes aos registros existentes, haverá sério risco desses adquirentes serem vítimas correndo sem rumo atrás do golpista que sumiu.

Basta averiguar a quantidade de processos existentes nas Varas Cíveis e Criminais contra esses 'vendedores' que, antes da citação judicial, providenciam tranqüilamente uma alienação oficial para cada imóvel (como se estes estivessem sem edificações em andamento, no caso de incorporações não registradas), através de escritura registrada (que não pode ser impedida, ao faltar a publicidade do registro de algum título que denuncie a incorporação ou loteamento), ou através de garantia das dívidas ou dos financiamentos de suas construções.

Enquanto os processos acumulam e atrapalham-se nos Fóruns Civil e Criminal, os negócios correspondentes aos mesmos imóveis fruem facilmente no RI, publicitando 'regularmente' as prováveis fraudes contra credores e outras estratégias armadas pelos 'vendedores', as quais serão julgadas posteriormente, podendo formar novas vítimas (os últimos adquirentes).

O proprietário do imóvel deve ser impedido de efetivar outras vendas definitivas enquanto não esclarecidas as irregularidades do título defeituoso, o qual deve ser averbado para forçar o vendedor a efetivar a conclusão de seus negócios pendentes. Assim, o vendedor passará a agir com mais prudência em cada contrato de alienação, melhorando a segurança contra a produção maciça de vítimas nas incorporações imobiliárias, principalmente. É justo que uma escritura, contrato ou pré-contrato feito irregularmente por

iniciativa comprovada do verdadeiro proprietário do imóvel seja inscrito no Registro Público para ter validade contra terceiros. Convém à garantia da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, que o imóvel fique marcado pela averbação do ônus real do contrato, até que o proprietário solucione o problema que causou.

Desta maneira, seria salutar ao sistema, se cada Corregedoria Geral da Justiça constatasse viabilidade legal de instruir com determinação a todos registradores no sentido de estes interpretarem a legislação em favor do direito real do consumidor ou adquirente ou pretendente a aquisição, e nunca em favor dos estelionatários que criam contratos de venda intencionalmente defeituosos em determinados municípios, preparando para o RI local apontar os defeitos técnicos nos contratos das vítimas, mantendo-os sem publicitação e incentivando a opção pelos processos ordinários que acumulam-se.

Está certo que a venda definitiva não saia sem que os dados característicos do imóvel no contrato seja coincidente ao do registro. Mas convém a publicitação imediata até que a falha seja sanada no título definitivo. Não é justo que a publicidade seja barrada até que o culpado pela falha exerça estelionato vendendo 'direitinho' (conformidade de características do terreno na Matrícula) o imóvel para seu amigo, mesmo que tenha junto com o lote um prédio sobrando (em relação à Matrícula) e sem registro deste, feito com o dinheiro das vítimas menos esclarecidas. Afinal, segundo GAMA (1996, p. 172), o Compromisso de Compra e Venda surgiu no ordenamento jurídico como um direito pessoal, mas a lei elevou-o a direito real (Decreto-lei n. 58/37; Decreto n. 3.079/38), diante dos grandes prejuízos ocasionados pela atitude do vendedor, que trocava o dinheiro do adquirente por um direito a indenização sem garantia real.

O fato mais importante em relação ao Registro Público é que ele é público, serve para uso de todos. Torna-se evidente a conveniência de que todos os atos jurídicos (válidos, anuláveis ou nulos) relativos a direitos sobre imóveis sejam publicitados no RI para este cumprir com suas finalidades básicas, atendendo interesses de proteção aos atos já praticados e publicitando para o conhecimento dos futuros adquirentes.

Há de se considerar o direito de publicidade e prioridade aos contratos relativos a imóveis, apesar dos defeitos do negócio, havendo meios suficientes que permitam a constatação de se conseguir identificar a qual imóvel se refere e se o negócio tem algum vínculo comprovado, comprometendo as atitudes ou atos do proprietário. Tendo-se em vista que o contrato diz respeito a direito futuro não deferido (é provisório até apresentação da escritura), o esclarecimento completo será exigido por ocasião do título definitivo.

O Art. 4º do Decreto-lei n. 4.657, de 4 de Setembro de 1942, determina que *“Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito”* (BRASIL, 1999a, p. 1).

O CC determina que:

“Art. 44. Consideram-se imóveis para os efeitos legais:

I - os direitos reais sobre imóveis (...), e as ações que os asseguram”. (Portanto, uma ação de protesto contra alienação de bens imóveis tem aqui amparo legal para que seja averbada nas respectivas Matrículas).

“Art. 59. Salvo disposição especial em contrário, a coisa acessória segue a principal”. (Apartamento segue a fração ideal de terreno na incorporação não formalizada).

“Art. 74, I - adquirem-se os direitos mediante ato do adquirente (...)”.

“Art. 85. Nas declarações de vontade se atenderá mais à sua intenção que ao sentido literal da linguagem”.

“Art. 91. O erro na indicação da pessoa, ou coisa, a que se referir a declaração de vontade, não viciará o ato, quando, por seu contexto e pelas circunstâncias, se puder identificar a coisa ou pessoa cogitada”. (Conclui-se que não se deve negar o registro ou averbação de títulos que apresentam-se com defeitos na indicação de alienante ou adquirente ou do próprio imóvel, desde que estes sejam identificados. Prova disto é a própria existência de informações não verdadeiras existentes em inúmeras Matrículas de RI no país, e cujos dados carecem de retificações a serem efetuadas).

“Art. 92. Os atos jurídicos são anuláveis por dolo, quando este for a sua causa”. (Cabe ao adquirente a decisão de anular ou não o ato, quando o vendedor esconde o fato de não ter formalizado o loteamento ou a incorporação - CC, Art. 94).

“Art. 160. Não constituem atos ilícitos:

I - os praticados em legítima defesa ou no exercício regular de um direito reconhecido”.

“Art. 1.518. Os bens do responsável pela ofensa ou violação do direito de outrem ficam sujeitos à reparação do dano causado, e, se tiver mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação”.

A LRP determina que:

“Art. 12. Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade para o apresentante”. O lançamento adequado é no

Livro n.º 1 - Protocolo, que dá direito a levantamento de dúvida, se o pedido de escrituração for negado por justificativa do oficial (LRP, Art. 174, 175, Art. 182 a 188 e Art. 198 a 207).

“Art. 28. Além dos casos expressamente consignados, os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro”.

“Art. 217. O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas”.

Os atos reconhecidos em lei, relativos a direitos reais estão definidos no Art. 5, 44, 81, 82, 91, 114, 115, 129, 130 e 145,I do CC. O Contrato Particular de Compra e Venda deve ser entendido como um Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, pois dependerá da Escritura Pública definitiva. Se a incorporação imobiliária não estiver registrada, o eventual registro do título aquisitivo de apartamento garante de imediato o direito sobre a fração ideal de terreno, ficando a propriedade em comunhão, com prioridade sobre os registros posteriores na aquisição do apartamento contratado, e se este não estiver bem caracterizado, os fatos serão esclarecidos posteriormente no título definitivo.

O mesmo ocorre no caso de loteamento não registrado, quando o registro de eventual título aquisitivo de lote garante de imediato o direito sobre a fração ideal de terreno, ficando a propriedade em comunhão, com prioridade sobre os registros posteriores na aquisição do lote, e se este não estiver bem caracterizado, os fatos serão esclarecidos posteriormente no título definitivo.

Nestes casos a incorporação, por exemplo, será registrada posteriormente, de acordo com os contratos já escriturados ou o registro do empreendimento será encaminhado simultaneamente com as escrituras definitivas que esclarecerão as alterações do negócio. Que não seja entendido este posicionamento como um incentivo para registrarem-se incorporações imobiliárias após efetuadas as vendas de futuros apartamentos. Isto já está ocorrendo, e o agravante é que muitos contratos prometendo essas vendas não estão conseguindo entrar no RI para escrituração do destino (que a lei deve defender) do imóvel ao empreendimento ali contido. A proposta é que esses títulos sejam aceitos para escrituração imediata, impedindo que o incorporador venda o imóvel inteiro a pessoa estranha, como se nunca houvesse comprometido para venda qualquer apartamento em construção, sobre o imóvel com incorporação existente e não registrada.

A LRP, através do Art. 172, autoriza amplamente o registro e a averbação no RI de todos títulos e atos não proibidos em nossas leis, *relativos a imóveis*. O fato é previsível,

uma vez que, de acordo com a LRP, Art. 127, parágrafo único, quaisquer títulos e atos relativos a imóveis não atribuídos ao RI, caberiam ao Registro de Títulos e Documentos.

Determina no Art. 169 que todos os atos enumerados no Art. 167 para registro ou averbação no RI são obrigatórios, mas não redefine ali quais outros atos são permitidos. O Art. 178 define quais dos atos obrigatórios serão registrados no Livro n. 3 - Registro Auxiliar. O Art. 176 determina que o Livro n. 2 - Registro Geral, além de conter a Matrícula, destina-se apenas ao registro ou averbação dos atos obrigatórios (do Art. 167) não atribuídos (pelo Art. 178) ao Livro n. 3.

Nota-se a seguir que enquanto os atos auxiliares ficam no Livro n. 3 (Art. 178, III - as minutas das convenções de condomínio), o Livro n. 2 é destinado aos atos mais definitivos (Art. 167, I, 17, onde restou as instituições de condomínios e as incorporações).

O Art. 177 da LRP destina o Livro n. 3 - Registro Auxiliar ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao RI por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado. Conclui-se que os títulos considerados irregulares para fins de Matrícula, se forem impedidos de registro ou averbação diretamente no Livro n. 2, poderão ser registrados no Livro n. 3 em seu inteiro teor, a requerimento dos interessados, de acordo com determinação da LRP, Art. 178, VII.

O Art. 178, I da LRP, ao tratar sobre a emissão de debêntures, deixa bem esclarecido que o registro no Livro n. 3, será efetivado *sem prejuízo* do registro *eventual e definitivo*, na Matrícula do imóvel, de certos atos relativos ao registro no Livro n. 3, firmando-se pela ordem do registro a prioridade. De maneira semelhante, nos itens II e VII do mesmo artigo, determinam novamente que o registro no Livro n. 3 será efetivado *sem prejuízo* do ato no Livro n. 2.

Seguindo-se esta linha de raciocínio, quando um título referir-se a características de um apartamento, enquanto na Matrícula consta ainda terreno urbano sem edificação, o oficial poderá entender e considerar irregular o apartamento novo, para efeito de Matrícula, viabilizando seu registro apenas no Livro n. 3. Mas pode ocorrer de o Oficial do RI constatar coincidência nas descrições da caracterização do lote e de aceitar o registro do título no Livro n. 2 como se referindo apenas a alienação de fração ideal do terreno que ali consta, não se abrindo Matrícula do apartamento até que o empreendimento seja formalizado na vigência da LRP, uma vez que a aquisição fica provisoriamente em comunhão. Mas convém também o registro no Livro n. 3 em inteiro teor, para obter-se prioridade e publicidade que esclareça a todos a definição do apartamento negociado.

Todavia, a citação de apartamento, no título do terreno que consta na Matrícula como vazio, implica em denúncia ou declaração ou prova de que os direitos do alienante sobre o imóvel foram modificados pela destinação do lote à futura edificação, o que caracteriza que o título deve ser imediatamente averbado (se não aceito o seu registro), uma vez que averbação é a escrituração adequada para dar entrada de modificação sobre os direitos registrados no RI.

O mesmo deve ocorrer quando um título referir-se a características de lote, enquanto na Matrícula consta ainda chácara não loteada. O oficial poderá entender e considerar irregular o lote, para efeito de Matrícula, viabilizando o registro apenas no Livro n. 3. Mas pode ocorrer de o Oficial do RI constatar coincidência nas descrições da caracterização da chácara e de aceitar a escrituração no Livro n. 2 como referindo-se apenas a alienação de fração ideal do terreno que ali consta, não se abrindo Matrícula do lote até que o loteamento seja formalizado na vigência da LRP, uma vez que a aquisição fica provisoriamente em comunhão. Mas convém também o registro no Livro n. 3 em inteiro teor, para obter-se prioridade e publicidade que esclareça a definição do lote negociado.

A irregularidade constatada deverá ser comunicada pelo Oficial do RI à prefeitura local, denunciando a existência de referência a parcelamento não autorizado pela municipalidade, o que caracteriza desmembramento (parcelamento sem abertura de ruas) irregular ou a presença de loteamento (parcelamento com abertura de ruas) irregular nessa área. Assim, a prefeitura providenciará para que a situação seja regularizada.

Parece razoável que o registrador aceite a escrituração de contratos cujas características do lote no título ou indicação do promitente vendedor não sejam coincidentes com as informações existentes no registro anterior, tomando-se em consideração apenas os casos previstos no Art. 91 do CC, cuja determinação não pode ser contrariada pela LRP. A própria LRP, Art. 225, § 2º considera esse título irregular apenas para efeito de abertura da Matrícula do imóvel, e não irregular para escrituração na Matrícula existente.

É muito comum, no caso de incorporação de edifício de apartamentos, que o incorporador contrate com o proprietário (nome no RI) do lote, uma permuta desse lote por futuras áreas de apartamento a serem construídas no próprio terreno. Neste caso, o proprietário autorizou ao incorporador a construção do edifício para venda em unidades autônomas, uma vez que a própria permuta caracteriza a primeira promessa de alienação. Segundo constata-se em PEREIRA (1985, p. 412) essa autorização deveria ser pública (Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, Art. 30, § 1º).

Ocorre que muitas vezes proprietário 'esquece' de outorgar por meio de instrumento público esse mandato. Observa-se que é muito comum no Brasil o incorporador também 'esquecer' de registrar a incorporação junto ao RI, antes de efetuar outras alienações de frações ideais (ou de futuros apartamentos). Segundo PEREIRA (1985, p. 429), o Decreto n. 55.815, de 8 de março de 1965, Art. 1º, obriga os incorporadores a registrar a incorporação, antes de anunciar a venda.

No caso do incorporador do empreendimento acima prometer venda de futuro apartamento, cuja incorporação ainda não está registrada e cujo lote ainda encontra-se na Matrícula em nome do proprietário que receberá futuro apartamento em troca, pode ocorrer do registrador negar-se (verbalmente ou por escrito) à escrituração do contrato dessa venda. Esta não aceitação a escrituração do título deve-se à necessidade de respeito ao princípio da continuidade entre os dados escriturados, uma vez que o promitente vendedor (incorporador) não consta na Matrícula como proprietário (que é quem pode vender).

No entanto, segundo constata-se em PEREIRA (1985, p. 411-412), a Lei n. 4.591, Art. 29 e seu Parágrafo único determina que deve-se **presumir** a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção se, ao ser contratada a promessa de venda, o projeto de construção já houver sido aprovado. Assim, o registrador estaria autorizado a averbar o título, desde que ele receba uma prova da existência do projeto aprovado (certidão da prefeitura, por exemplo), e desde que mencione este fato na Matrícula (seria efetuar o registro exigido pela LRP, Art. 195, cujo título no caso é o projeto aprovado). Os fatos seriam então melhor esclarecidos posteriormente na primeira oportunidade, por ocasião do registro do título definitivo (escritura) ou por ocasião do registro da incorporação. Assim estará o RI cumprindo sua função de publicitar os atos, protegendo ainda os interesses do promitente comprador de futuro apartamento.

Neste caso o proprietário apareceu indiretamente no negócio (através do projeto de construção aprovado, que deve **presumir** existência de autorização do proprietário ao incorporador junto à prefeitura, uma vez que esta só pode agir dentro da legalidade). A averbação poderá igualmente ser efetuada se o interessado (promitente comprador de apartamento) comprovar o vínculo entre o proprietário (nome no RI) e o alienante (incorporador), através da apresentação de procuração ou de outro contrato ou documento antes não existentes no RI, cuja prova será então também escriturada, juntamente com o título de aquisição do futuro apartamento.

5.2 Cada Imóvel tem Matrícula Própria

Segundo constata-se na LRP, cabe ao RI o registro e a averbação dos títulos ou atos que digam respeito a direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, para efetivá-los e para sua validade em relação a terceiros (Art. 172). Evidentemente, para dar autenticidade, segurança e eficácia aos títulos ou atos jurídicos sujeitos aos Registros Públicos (Art. 1º), se faz necessário relacionar os títulos ou atos jurídicos aos imóveis a que correspondem. Assim, cada imóvel tem Matrícula própria (e não registro), aberta mediante escrituração no Livro n. 2 do RI, onde o imóvel é identificado mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e logradouro e número, e sua designação cadastral (Art. 176), que é sua Inscrição Imobiliária.

A Matrícula é aberta mediante elementos do título apresentado e do registro anterior à Matrícula, cujo n. deve ser mencionado em cada título (Art. 196, 222, 223 e 228). No alto da face de cada folha de Matrícula será lançada a indicação do imóvel com suas características, e no restante e no verso, serão lançados cronologicamente em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado (Art. 231, I).

As partes deverão indicar nos títulos e atos jurídicos, com precisão e mediante Certidão do CI, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis e, ainda, se o terreno fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica fica da edificação ou da esquina mais próxima (Art. 225, caput e § 1º). Torna-se evidente que quando a caracterização do imóvel no registro anterior não coincidir com a caracterização característica do imóvel no título, este será considerado irregular (há problema de continuidade) para efeito de Matrícula (Art. 225, § 2º), até que o registro anterior seja retificado (Art. 212, 213 e 216).

“Deverá o Oficial confrontar os dados de identificação constantes do título exibido, com os inseridos no registro, para verificar se foi obedecido o princípio da continuidade (...). Discrepando os dados de identificação do imóvel indicados no título e os constantes do registro anterior, considerar-se-á violado o princípio da continuidade. O título será tido por irregular tendo impedido o seu ingresso no RI” (SWENSSON, 1991, p. 64). Mas o erro na indicação da pessoa ou do imóvel não autorizará o Oficial a negar a escrituração se ele identificá-los pelo contexto e circunstâncias (CC, Art. 91).

No capítulo 16 - Ofício de Registro de Imóveis, Seção 4 - Matrícula, Registro e Averbação, do Código de Normas, a Corregedoria Geral da Justiça do Paraná determina que:

- 16.4.2.1 - *“Para efeito de Matrícula, entende-se por ‘características do imóvel’ apenas suas indicações identificadoras, medidas e área, no caso de urbano”.*
- 16.4.2.2 - *“Não deverão ser considerados irregulares os títulos que supram omissões de nomes de confrontantes, contidas em registros anteriores, ou atualizem os nomes mencionados naqueles registros, bem como aqueles que não tenham a descrição do imóvel, desde que este já esteja matriculado, com observância dos requisitos exigidos pela LRP (...).”*
- 16.4.2.3 - *“Entende-se por atualização de nomes de confrontantes, a referência expressa aos anteriores e aos que os substituírem.”*
- 16.4.2.4 - *“A menção dos nomes dos confrontantes, a que alude o sub-item 16.4.2.2 poderá ser substituída pela referência aos prédios ou imóveis confinantes que estiverem perfeitamente identificados mediante indicação de logradouro e número ou indicação cadastral”.*
- 16.4.2.5 - *“Consideram-se elementos individualizadores do imóvel:*
- I - a indicação do número do lote na planta, do logradouro, da localização, do respectivo número predial e da inscrição no cadastro municipal, quando urbano;*
 - II - a indicação cadastral no INCRA; a indicação de quilômetro de sinalização quando fronteira à estrada sinalizada e a denominação, se houver, quando rural.”*
- 16.4.2.6 - *“No caso de terreno urbano não edificado, a individualização será feita, também, pela indicação do lado, par ou ímpar, do logradouro, da quadras de localização e da distância métrica da edificação ou esquina mais próxima”.*
- 16.4.3 - *“Nos casos de fusão de Matrícula ou de unificação de imóveis, previstos na LRP, deverão os oficiais proceder a verificação das características, confrontações, localização e individualização de cada um dos imóveis integrantes da unificação ou das Matrículas fundidas, a fim de evitar que, a pretexto de unificação ou fusão, sejam feitas retificações sem a observância do procedimento estabelecido na citada lei”.*

16.4.4 - “No desmembramento ou divisão de imóvel, será aberta Matrícula para cada uma das partes resultantes, e, em cada Matrícula, será registrado o título da divisão. Na originária será averbado o encerramento, com a transferência dos ônus existentes”.

16.4.5 - “Na retificação das divisas e confrontações nova Matrícula será aberta, encerrando-se a anterior, com a averbação dos ônus existentes” (CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, 1977, p. 169).

O item 16.4.5 acima está conforme com a LRP, Art. 231, I (a Matrícula será lançada no alto de cada folha), Art. 213, § 1º (a retificação será feita mediante despacho judicial, salvo no caso de erro evidente) e Art. 233, I (a Matrícula será cancelada por decisão judicial). Assim, a retificação é averbada na Matrícula, mostrando dados corretos e indicando cancelamento dos dados correspondentes que encontram-se no alto da folha (contrariando o disposto no Art. 231, I). Encerra-se então a Matrícula cancelada em consequência da retificação, indicando-se nesta o n. da Matrícula que é aberta com os dados corretos do imóvel, por ocasião do próximo registro ou averbação.

No Provimento n. 2/75, emitido pelos Juizes de Direito da 1ª e 2ª Varas de Registros Públicos de São Paulo em novembro de 1975, constata-se as seguintes instruções:

§ 3º (do Art. 13) “Se por qualquer motivo, do título e da certidão ou do registro anterior não constarem os elementos indispensáveis à Matrícula (v.g. se o imóvel está do lado ímpar, distância da esquina mais próxima, etc.) poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais (v.g. certidão da Prefeitura Municipal etc.)”.

§ 1º (do Art. 14) “Além dessa verificação só poderá ser feita a fusão de imóvel quando o requerimento for instruído de documento expedido pela Prefeitura Municipal ou pelo INCRA que a autorize, conforme se trate de imóvel urbano ou rural, respectivamente”. O mesmo Provimento determina ainda que:

Art. 42 - “Sempre que o registro pretendido não possa ser feito, segundo o entendimento do Sr. Escrivão e o requerente não se conformar com a solução dada pelo Cartório, deverá ser suscitada dúvida (Lei 6.015/73, Art. 293), anotando-se o endereço do interessado para os fins do Art. 198, n. III da mesma Lei” (BALBINO FILHO, 1976, p. 365-371).

5.3 Princípios do Registro de Imóveis

Alguns autores estudam o RI através dos princípios que o regem em cada país. *“Os princípios não são senão enunciados das normas que os sistemas adotam. Muitos dos princípios do Registro de Imóveis são, pode-se dizer, universais. Por outro lado, considerando que cada norma, cada particularidade do sistema pode ser convertida num enunciado, o número de princípios a estudar varia com a profundidade do estudo”* (ORLANDI NETO, 1999, p. 55).

Está justificado, portanto, a divulgação de vários princípios distintos, os quais foram assimilados ao longo do tempo pelos registradores que os adotaram em todo o país para orientação abrangente sobre suas atividades, muitas vezes extrapolando a influência dos princípios para além dos limites previstos na norma que o originou. O Brasil ainda não tem domínio na administração e controle fundiário, apresenta-se ainda com as terras em fase de ocupação em algumas regiões, e possui normas agrárias relativamente recentes, sem tradição e elaboradas sob a influência de diversos países.

Torna-se perigoso ao sistema envolvido, que os procedimentos nos RI do Brasil sejam orientados por alguns princípios elaborados com base em enunciados específicos (certos Art. de uma Lei) das normas, uma vez que nossa legislação é extensa, sofreu influência de diferentes povos, e ainda não está completamente entendida. O registrador, ao exercer seu poder fiscalizador, deve aplicar com cautela os princípios que adotou, ao determinar a desqualificação de um título, impedindo o seu ingresso no RI.

Deve-se tomar cuidado ao estender um princípio sobre todas as normas, como se a legislação brasileira fosse simplória e rígida, sem a dinâmica moderna de adaptação para os casos e as condições peculiares de nossa nação. **Os princípios devem substituir apenas a lacuna da lei:** *“José Maria Chico Y Ortiz adverte que os princípios têm funções relevantes, porque informam e dão sentido às normas legais, orientam a função interpretativa e são fontes do Direito, na lacuna da lei (Seguridad Jurídica y Revision Critica de los Principios Hipotecarios, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1994, p. 18)”* (ORLANDI NETO, 1999, p. 55).

Todos enunciados das normas (princípios possíveis) devem ser analisados em conjunto, procurando-se legalidade para aceitar de algum modo o ingresso de cada título para escrituração (registro ou averbação) no RI, fornecendo a *segurança jurídica* imediata para todos negócios já realizados, uma vez que o ato deve representar a vontade do

proprietário. O princípio da segurança jurídica é a própria razão de existência do RI, o que justifica que esse princípio domine sobre todos os outros, sem ser deixado de lado:

“Ricardo Dip lembra a possibilidade de, num único princípio, o da segurança jurídica, reunirem-se todos os demais através dos quais o sistema da publicidade imobiliária, com vantagem, costuma ser estudado (Sobre a Qualificação no Registro de Imóveis, trabalho apresentado no XVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, 1991, p. 18)” (ORLANDI NETO, 1999, p. 55).

“Ouçamos o douto FRANCISCO BERTINO DE ALMEIDA PRADO: ‘(...) é preciso, primeiramente, lembrarmos, embora de maneira sucinta, dois dos princípios cardiais da transcrição, como sejam a publicidade e a especialidade’” (BALBINO FILHO, 1976, p. 21).

O princípio da publicidade *“é a alma dos Registros Públicos. É a oportunidade que o legislador quer dar ao povo de conhecer tudo o que lhe interessa a respeito de determinados atos. Deixa-o a par de todo o movimento de pessoas e bens”* (BALBINO FILHO, 1976, p.25).

“No quadro sistemático da Lei 6.015 a publicidade consiste num registro cujo conhecimento fica à disposição dos interessados que são todas as pessoas do mundo, posto que o ordenamento não exclui qualquer delas, nem impõe pré-requisito de qualquer ordem para assegurar acesso à informação constante do registro imobiliário” CENEVIVA, 1979, p. 70). A LRP determina em seu Art. 16 e 17 que qualquer interessado receberá as informações, bem como a certidão do RI que requerer, sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou o interesse do pedido.

A LRP determina em seu Art. 19 que *“A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada mais de cinco dias”.*

O princípio da especialidade surgiu em função dos direitos reais de garantia (CC, Art. 761). *“Dos direitos reais de garantia, o princípio da especialidade foi transportado, por obra da doutrina, para o Registro de Imóveis. A observância de uma série de exigências da Lei de Registros Públicos passou a ser vista como desdobramento do princípio da especialidade. As especificações da coisa passaram a ser exigidas em todos atos do registro, como forma de definir de forma exclusiva o objeto dos direitos e ônus reais. E a necessidade dos elementos caracterizadores de cada direito, de cada ônus, de suas condições a prazo, quando existentes, também faz parte deste princípio (...) O art.*

176 da Lei n. 6.015/73 é a expressão do princípio da especialidade” (ORLANDI NETO, 1999, p. 65-66).

Ao se aplicar o princípio da especialidade, muitos títulos são desqualificados pelos registradores. A falta de escrituração imediata desses títulos, podem originar processos contenciosos que tramitam no poder judiciário, parte dos quais seriam evitados, ao se impor certos limites na aplicação da especialidade:

Deve-se lembrar, por exemplo, que o CC, Art. 91 determina que o negócio (ato) continua legal, se o erro na indicação não impedir que a coisa ou pessoa cogitada seja identificada. Portanto, neste caso a desqualificação seria ilegal, visto que essa norma considera o princípio da especialidade respeitado, se a pessoa ou coisa está identificada. O fato é normal, visto que erros de pouca importância podem ser corrigidos posteriormente. Caso contrário, se não fosse permitido aos títulos entrarem com erros no RI, estes possuiriam apenas informações perfeitas, e a lei não possuiria diversos enunciados prevendo suas retificações. É evidente que convém evitar o ingresso de erros no RI. Mas este princípio não pode descartar o princípio da segurança jurídica dos negócios, verdadeiro motivo da existência do RI.

Ao qualificar negativamente a escrituração de um título, o oficial deve indicar o motivo por escrito e a exigência a ser satisfeita, incentivando a declaração de dúvida no interesse do apresentante (LRP, Art. 198-207), possibilitando solução administrativa através do juiz e do Ministério Público, mediante despacho administrativo do judiciário.

Também é bom lembrar que os registros e averbações previstos no Livro n. 2 (LRP, Art. 167 I e II), não limitam as averbações na Matrícula, previstas também na LRP, Art. 246, cuja norma determina a averbação de quaisquer ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. Assim, convém que um contrato de promessa de futuro apartamento seja averbado na Matrícula do lote que não apresenta registro da incorporação imobiliária, pois trata-se de um título (ocorrência) que prova a alteração nos direitos do registro anterior (lote vazio). Sobre esse princípio, ver também na p. 14 deste trabalho.

O princípio da continuidade é exigido pela LRP, Art. 195 e 237, que determina que *“Não há saltos no encadeamento dos direitos e ônus reais. Não há interrupções. Explica-se assim porque a continuidade recebe os nomes de trato sucessivo, trato contínuo, prévia inscrição, inscrição prévia do prejudicado pelo registro, ou registro do título anterior. § O Código do Registro Predial de Portugal, o art. 13, I, que trata do princípio do trato sucessivo, impõe: “O negócio pelo qual se transmitam direitos, ou*

contraíam encargos sobre bens imóveis não pode ser admitido a registro definitivo sem que os direitos transmitidos ou os bens onerados se encontrem definitivamente inscritos a favor do transmitente ou de quem os onera” (ORLANDI NETO, 1999, p. 56).

Tanto na legislação de Portugal quanto na do Brasil, a norma não proíbe a escrituração provisória de título não outorgado pelo proprietário dos direitos na Matrícula. Essas legislações admitem a possibilidade de existência de título intermediário sem registro, tanto é que na LRP, Art. 237, a norma impõe que não haverá registro (portanto não proíbe a averbação, prevista em seu Art. 246) que dependa da apresentação de título anterior. Efetuada a averbação, esta escrituração permanecerá provisória até que o princípio da continuidade seja atendido em definitivo. A necessidade do título anterior, o qual o oficial está obrigado a exigir por determinação da LRP, Art. 195, certamente será atendida por ocasião do registro previsto no Art. 237 (senão, o Art. 237 seria redundância do Art. 195).

Confirmando a interpretação acima, segundo constata-se em PEREIRA (1985, p. 411-412), a Lei n. 4.591, Art. 29 e seu Parágrafo único determina que deve-se presumir a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção se, ao ser contratada a promessa de venda, o projeto de construção já houver sido aprovado, respondendo o alienante como incorporador. Infelizmente muitos estendem o princípio da continuidade dos registros às averbações, mantendo títulos de venda fora do RI, permitindo maior margem de tempo à ocorrência das conhecidas vendas duplas. Se a averbação for efetuada, o último adquirente possuirá a devida segurança jurídica (prioridade provisória), até que tudo seja esclarecido, quando essa escrituração será cancelada ou ficará definitiva.

“Importante consequência da adoção do princípio da continuidade foi a atração para o Registro de Imóveis de títulos deixados de fora pelo Código Civil, como os relativos aos modos originários de aquisição da propriedade – acessão e usucapião – e os de transmissão causa mortis” (ORLANDI NETO, 1999, p. 58-59). Esses direitos são adquiridos sem depender da escrituração dos títulos, mas essa escrituração se torna necessária para que as alienações posteriores sejam definitivas. Note-se ainda que a LRP, Art. 195 e 237 versa sobre atos, mas o RI costuma exigir a continuidade também aos fatos.

Segundo ORLANDI NETO (1999, p. 59-69) a eficácia do registro é constitutiva (a oneração ou transmissão só surge com a escrituração do título) para os atos de oneração dos direitos reais e para as transmissões *inter vivos*. A eficácia do registro é declaratória nos casos da aquisição do direito de propriedade ocorrer independente de seu registro (acessão, usucapião e *causa mortis*). Como nosso registro adota a fé pública

relativa (admite prova em contrário), dizemos que vale o **princípio da presunção**, isto é, presume-se que os direitos pertencem à pessoa em nome de quem estão escriturados.

Na mesma ordem de apresentação do título no RI, é lançado no protocolo um n. de prenotação ou protocolização. Segundo o **princípio da prioridade**, a preferência de um direito sobre outro ocorre para a prenotação que possuir o n. mais baixo (LRP, Art. 186).

O **princípio da legalidade** determina que *“A validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem e da faculdade de disposição do alienante”* (CARVALHO, 19—, p. 249 apud ORLANDI NETO, 1999, p. 73).

Segundo CENEVIVA (1979, p. 7-8), o **princípio da tipicidade** está em relevo no Art. 172 da LRP, que atribui aos officios a função escriturar: *“direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei”*. Ainda afirma que *“o art. 167 define os atos relativos a imóveis, registráveis ou averbáveis, atos que, portanto, criam, transformam, extinguem ou declaram direitos reais”* (p. 7), mas não cita o Art. 246 da LRP autorizando que *“Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro”*.

Assim, para respeitar o princípio da tipicidade, o registrador deve aceitar para averbação na Matrícula quaisquer ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. Assim agindo, o registrador respeita o Art. 172 e o Art.167, mas também e principalmente o Art. 246, de modo a atender os negócios e interesses dos adquirentes, quanto ao respeito do princípio da segurança jurídica. Convém inclusive que o interessado, ao receber a recusa de seu título a registro, seja convidado a aceitar uma averbação desse título, sempre no interesse em se atender aos melhores princípios. Isto vem a direcionar para o campo administrativo, os processos que seriam contenciosos, com dupla vantagem: agiliza o poder judiciário ao reduzir a quantidade dos processos que tem solução demorada (litigiosos), e incrementa os negócios do registrador. Estes beneficiam os interessados, na preservação de seus direitos, bem como a arrecadação do RI, fortalecendo-o. É evidente que todo o setor cresce, aumentando o nível de negócios, devido a melhora na segurança imobiliária.

Segundo CENEVIVA (1979, p.6), o *titular do direito real tem disposição total da coisa*, devido ao **princípio do absolutismo**, que levou a uma defesa indiscriminada da propriedade. Esse poder está reduzindo, devido ao realce aos fins sociais da propriedade.

Conclui-se que os princípios não são completamente rígidos, conforme alguns podem imaginar. Ao contrário, são realçados ou minorados ao longo do tempo, adaptando-se à dinâmica de mudanças da legislação e da sua interpretação nas diferentes épocas.

5.4 A Necessidade do Indicador Real (Livro n. 4) e do Indicador Pessoal (Livro n. 5)

Inicialmente é bom lembrar que costuma-se identificar cada lote pertencente ao perímetro urbano por seu n., acompanhado pelo n. da sua quadra e nome do loteamento a que pertence, dispensando-se este se o n. da quadra é único na cidade.

O n. da Inscrição Imobiliária acessa as informações de cada lote no CI. Mas no RI cada lote tem seu n. individual de Matrícula, na qual caracteriza-se o lote e os registros e averbações dos direitos sobre sua propriedade. Essas Matrículas são abertas e numeradas obedecendo-se apenas ao número de ordem do primeiro registro na vigência da LRP.

Haveria. *“grande dificuldade em localizar-se a matrícula ou registro de determinado imóvel, sem que se dispusesse do respectivo número de ordem, caso não houvesse o legislador previsto, na LRP, mecanismos que facilitassem tal localização”*. (SWENSSON, 1991, p. 189).

O Livro obrigatório denominado Indicador Real é uma espécie de índice que localiza o n. da Matrícula, contendo os registros e as averbações de cada imóvel, a partir de seu endereço (rua e n. da casa ou n. de Lote e Quadra).

A LRP, Art. 179 afirma que *“O Livro n. 4 - Indicador Real - será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias”*.

Quando o RI possui organizado o Livro n. 4, as buscas para se localizar as Matrículas a partir do n. dos lotes de cada quadra são rápidas, viabilizando a entrega imediata das certidões solicitadas (preferencialmente de inteiro teor, a partir de fotocópia da Matrícula). Os negócios imobiliários fluem mais rapidamente e cada interessado em certidões é atendido apenas uma vez (faz o requerimento e leva as certidões no ato), facilitando e desburocratizando os procedimentos internos do RI.

Mas para facilitar o acesso dos interessados às informações contidas no RI, o legislador previu ainda o Indicador Pessoal, também obrigatório, cujo livro facilita a localização das Matrículas, registros e averbações relacionadas ao nome de cada pessoa:

O Livro n. 5 geralmente é organizado dispondo-se alfabeticamente todas fichas, cada uma contendo o nome de uma pessoa. Além do nome, lançam-se *“no Indicador Pessoal os números de ordem das matrículas, registros ou averbações em que figurar a pessoa ali indicada, como interessada. Haverá apenas uma indicação por pessoa e nesta*

serão relacionados todos os atos registrários em que for ela interessada. Tais anotações são feitas à medida que tais atos forem sendo praticados” (SWENSSON, 1991, p. 195).

A LRP, Art. 180, determina que *“O Livro n. 5 - Indicador Pessoal - dividido alfabeticamente, será repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.*

Parágrafo único. Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro n. 5 conterà, ainda, o número de ordem de cada letra do alfabeto, que seguirá, indefinidamente, nos livros da mesma espécie. Os oficiais poderão adotar, para auxiliar as buscas, um livro-índice ou fichas em ordem alfabética”.

“O Indicador Pessoal se constitui, portanto, numa relação, num rol, numa lista das pessoas cujos nomes constem dos demais livros (...). Não importa a que título figure a pessoa na matrícula, registro ou averbação. Basta que seja direta ou indiretamente interessada em direito real imobiliário, pessoa física ou jurídica, capaz ou incapaz” (SWENSSON, 1991, p. 194).

“Quando várias pessoas, em conjunto, figurarem de um dos lados da relação jurídica levada a registro, cada uma delas terá seu nome inserido no indicador pessoal. Quando do negócio jurídico resulte indireta referência a alguém, este será mencionado juntamente com a indicação do número de ordem, de modo a tornar possível a pronta localização e a segura certificação do ato ao qual se refira” (CENEVIVA, 1997, p. 344).

O interessado deve fornecer o endereço do imóvel (n. do lote e da quadra, por exemplo), para o registrador localizar a Matrícula com auxílio do Indicador Real, livro obrigatório ao RI (LRP, Art. 173 e 179). Se esse Livro n. 4 for inexistente, tenta-se a busca a partir do n. de Matrícula do imóvel vizinho, se conhecida. O objetivo consiste em localizar um título anterior e mais antigo, no qual há possibilidade de localizar uma área maior e anterior aos parcelamentos, quando os dois lotes teriam a origem na mesma Matrícula ou Transcrição. Localizada essa área maior de origem, os desmembramentos escriturados indicam o n. da Matrícula de cada parcelamento efetuado, e um destes será o procurado.

Uma vez não localizada a Matrícula do imóvel através das buscas no Livro n. 4, e também através das áreas de origem, restam as buscas através do Livro n. 5 – Indicador Pessoal, a partir do nome do proprietário. Se esse nome também não é conhecido, as buscas ficam inviáveis através do RI, e resta ao interessado ir na prefeitura, onde indicará nos

mapas o lote de interesse. O CI indicará o nome do último adquirente, que poderá ou não ser o proprietário (nome no RI) atual, dependendo se aquele já registrou seu título.

Estas dificuldades são demonstradas na dissertação de mestrado de SATO (1996), efetuada em Florianópolis/SC. Nesse trabalho se levantou junto à prefeitura municipal os nomes dos adquirentes de imóveis confrontantes com as propriedades da UFSC, para facilitar o encaminhamento da pesquisa no 2º Ofício do RI, através do Indicador Pessoal:

“Tem-se o objetivo nesta etapa, de obter as informações das propriedades que confrontam com a área em estudo através do acesso aos dados do cadastro técnico imobiliário da área, que normalmente deve conter os registros das unidades imobiliárias relativas aos dados dos contribuintes ou proprietários. O acesso a esses registros permite efetuar o cadastro dos possíveis proprietários extremantes da área (...). Esta ação é possível pela aquisição de cópias de plantas cadastrais seguidas de consultas ao boletim imobiliário. Este procedimento permite a obtenção de informações básicas para o prosseguimento da etapa, que são os números das inscrições imobiliárias (...). As inscrições representam a chave principal para acessar diretamente o banco de dados informatizado da instituição, garantindo um relatório dos registros de interesse. Pretende-se desta forma, obter o cadastro de possíveis proprietários confrontantes, facilitando-se a pesquisa cartorial dos imóveis correspondentes” (SATO, 1996, p. 68-69 e Anexo VIII).

5.5 A Certidão Emitida pelo Registro de Imóveis

A fotocópia da Matrícula em inteiro teor, emitida e carimbada pelo RI, certifica as características escrituradas que identificam o imóvel, demonstrando ainda a sua história, através de sucessivos registros e averbações. *“Assim, será possível saber quais foram os proprietários do imóvel, quantas vezes o imóvel foi hipotecado etc. (...) todos os registros relativos ao imóvel estão em um único documento, que é a folha da matrícula. A consulta é mais fácil e o registro é mais seguro (...). Com a leitura dos registros, que se seguirão à descrição do imóvel, será possível saber se o proprietário, que consta da descrição ou do início da matrícula, continua figurando como proprietário (...). Caso tenha ocorrido uma venda e o comprador tenha registrado sua escritura no Cartório, deverá constar da*

matrícula, abaixo da descrição do imóvel, um registro dessa compra. Irão constar 'R1', 'R2', na seqüência cronológica dos registros efetuados" (SILVA, 1999, p. 18).

O Art. 859 do CC determina que presume-se pertencer o direito real à pessoa que consta no RI. *"Na realidade, aquele que consta do registro de imóveis como proprietário do bem é considerado seu proprietário até que alguém prove o contrário. Assim, o registro institui uma presunção de propriedade. Essa presunção pode ser derrubada por prova em contrário (...). Além disso, pode ocorrer que a aquisição do atual proprietário seja reputada ineficaz em face de um credor de proprietário anterior, vindo o imóvel a responder por suas dívidas. São as hipóteses de fraude contra credores e de fraude à execução (...). E tudo isso, frise-se, pode ocorrer ainda que todos os registros estejam formalmente perfeitos na matrícula do imóvel (...). Assim, a solução reside no estudo da aquisição do vendedor (atual proprietário) e das aquisições, dos antigos proprietários (...). Para tanto, é instrumento indispensável a certidão vintenária do imóvel e as certidões pessoais do atual e dos antigos proprietários, bem como de seus respectivos cônjuges" (SILVA, 1999, p. 25-27).*

Alguns dos elementos que podem surgir na certidão da Matrícula contém indicações de possíveis riscos ou restrições para a eficácia da aquisição do bem, outros não indicam possíveis problemas mas trazem informações relevantes. SILVA (1999, p. 41-73), à cuja obra pode-se recorrer, apresenta um estudo de cada um dos elementos citados a seguir:

- 1) O imóvel é um bem de família;
- 2) Hipoteca;
- 3) Existe um contrato de locação do imóvel;
- 4) Penhora, arresto, seqüestro;
- 5) Servidão;
- 6) A existência de um usufrutuário;
- 7) Formas restritas de usufruto: O uso e a habitação;
- 8) A constituição de renda sobre o imóvel;
- 9) O imóvel se encontra prometido à venda;
- 10) Enfiteuse;
- 11) Anticrese;
- 12) Penhor Rural, Cédula de Crédito Rural ou Industrial;
- 13) Debêntures;
- 14) Incorporações, Instituições e Convenções de Condomínio;

- 15) Loteamento;
- 16) Citações em ações judiciais;
- 17) Demarcações e divisões;
- 18) Imóvel dado em pagamento de dívidas de um falecido proprietário anterior;
- 19) O imóvel foi adquirido a título de herança;
- 20) Aquisição do imóvel em hasta pública;
- 21) Usucapião;
- 22) Compra, doação, permuta, dote e dação em pagamento;
- 23) Desapropriação;
- 24) Transferência de imóvel para sociedade para integralização cota social;
- 25) Alienação fiduciária;
- 26) Cláusula de inalienabilidade;
- 27) Edificação;
- 28) Demais averbações.

Mas há elementos fundamentais aos princípios da legislação que deveriam estar publicitados no RI, para que este previna negócios ilícitos (como a fraude contra credores, por exemplo), mas que podem não serem escriturados ao se julgar ilegal a publicitação ou eventualmente até se recusar a aceitação ao protocolo de certos negócios jurídicos (defeituosos por má-fé do promitente alienante) que não se enquadrem rigorosamente aos enunciados específicos de alguns artigos da LRP.

“Ensinava Lafayette Rodrigues Pereira (Direito das coisas. 2. ed. Rio de Janeiro. § 50) que (...) a transcrição tem por fim prevenir as fraudes do alienante em prejuízo do adquirente (...). Prossequindo, asseverava que, se a carta de arrematação ou de adjudicação não fosse transcrita, o executado poderia iludir a boa-fé de terceiro e fraudulentamente vender o prédio já arrematado ou adjudicado. ‘A simples publicidade – concluída – a simples publicidade do ato registrário, como tal, não oferece garantia contra a fraude; também não a oferece a publicidade inerente às escrituras públicas. A lei quer que o registro seja a fonte de publicidade, de que conste todo o movimento entre vivos da propriedade imóvel, visto ser ineficaz o recurso das investigações por livros de notas e cartórios’ ” (BATALHA, 1979b, p. 512-514).

Seria difícil entender-se a aceitação rotineira do RI às escrituras públicas de alienação de ascendente a descendente, sem anuência expressa dos outros descendentes, que sabe-se nulas pelo Art. 82, 145 e 1.132 do CC, e ao mesmo tempo se negar ao registro de

um contrato particular de promessa de compra e venda classificado pelo CC, Art. 147 apenas como anulável devido à incapacidade relativa do agente ou por vício resultante de erro, dolo, coação, simulação ou fraude). Convém entender-se que cabe ao RI publicitar e proteger a vontade declarada por atos já praticados (nulos, anuláveis ou não), para os interessados conhecerem (e manifestarem-se, se for o caso de desejarem promover a nulidade do ato) e não serem os atos desconsiderados, como se nunca foram conhecidos, sem publicitá-los, de modo a incentivar a provável futura fraude contra credores que o alienante poderá efetuar com facilidades se seu registro for mantido completamente sem ônus (sem aparecer sua vontade de alienação anteriormente comprometida).

“O efeito do registro pode ser a constituição, transferência ou extinção do direito real, bem como a simples validade em relação a terceiros, ou a sua mera disponibilidade (p.ex., julgados que põem termo à indivisão)” (BATALHA, 1979b, p.521).

O CC, Art. 152, determina que *“As nulidades do artigo 147 não têm efeito antes de julgadas por sentença, nem se promunciam de ofício. Só os interessados as podem alegar, e aproveitam exclusivamente aos que as alegarem, salvo o caso de solidariedade, ou indivisibilidade”*.

As anulabilidades previstas no CC, Art. 147 e 152, *“não podem ser apreciadas, aprioristicamente, pelo Notário, que, embora venha identificá-las, não está impedido de lavrar a escritura (...). Sobre essa última questão (nulidades relativas), há excelente parecer proferido pelo eminente Juiz Aroldo Viotti, ao abordar venda de ascendente feita a descendente (...): ‘Preferível mostra reconhecer-se que o vício do ato jurídico - resultante da vulneração do art. 1.132 do Código Civil - é daqueles que não é dado ao registrador conhecer e proclamar, na tarefa de qualificação sob o prisma do princípio formal da legalidade’ (CC. n. 8.625-0/0, julgado em 20.2.89)”* (LOBO JR., 1996, p.46).

O protesto judicial contra alienação de bens (possui validade provisória até que haja decisão definitiva, a qual o juiz julgou por conceder liminarmente ao autor da ação por considerá-lo em princípio com razão no pedido), pode não ser aceito para escrituração no RI. Também no caso desses protestos, convém o entendimento de que cabe ao RI publicitá-lo, visto ser um ônus que pesa sobre o imóvel, considerando-se que além de interromper a prescrição de ações (CC, Art. 172, II), informa a possibilidade de ação pauliana ou equivalente que possa alterar completamente os registros (LRP, Art. 246) futuros, anulando-os.

Inclusive há possibilidades de se anular o registro de uma venda efetuada pelo réu antes da eventual escrituração do protesto. Isto indica a conveniência em se admitir o ingresso do protesto no RI, para os novos adquirentes conhecerem sobre os fatos envolvidos.

Em São Paulo ocorre com freqüência o registrador não averbar o protesto no RI. Há até quem estranha o fato de vítimas de negócios cujos títulos não são aceitos ao ingresso no RI insistirem na obtenção da publicitação do protesto correspondente:

“Se o requerente quer dar ao seu protesto maior publicidade, outra deve ser a forma a utilizar, porque, para tal efeito, a intimação ou notificação do oficial do registro imobiliário é absolutamente inepta (LOUREIRO, Waldemar. Registro da Propriedade Imóvel, 4. Ed. nota 176-A, p. 267) . . . Constitui verdadeiro abuso de direito a prática, que está tomando vulto no foro desta Capital, da interposição de protestos com intimação dos tabeliães e dos oficiais do registro de imóveis, dando causa a dúvidas e incertezas e, dessa forma, impedindo a formação de contratos ou a realização de negócios lícitos” (BATALHA, 1979b, p. 870-871).

Por outro lado, os promitentes compradores com títulos não admitidos a registro diretamente no RI consideram justo averbar seus protestos publicitando indiretamente os contratos de promessa de compra e venda, obtendo a necessária prioridade e alertando novos adquirentes a se protegerem de provável caracterização de fraude contra credores. Posteriormente essas alienações tornam-se definitivas, ao contrário dos interesses comuns entre os alienantes de má-fé. Se o alienante for de boa-fé, poderá acertar o litígio.

5.6 Os Casos de Dúvida

Mediante requerimento do interessado, segundo LRP Art. 12, 13 e 174, os títulos relativos a direitos reais apresentados para registro no RI serão imediatamente lançados no Livro n. 1 - Protocolo, independentemente de haver ou não exigência fiscal ou dúvida sobre a aceitação ou recusa do Oficial ao registro do título, cujo exame para este fim far-se-á posteriormente.

“No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais observar uma série de exigências da lei, a respeito de solenidades a que se devem revestir os diferentes títulos imobiliários” (BALBINO FILHO, 1976, p. 44).

“Em todos os casos acima cabe ao Oficial de Registros de Imóveis proceder aos respectivos Registros ou Averbações, desde que referidos documentos preencham os requisitos exigidos pelo Regulamento dos Registros Públicos - Lei Federal n. 6.216 de 30.06.1975” (FIORANTI e REZENDE, 1996, p. 24).

“Devido à exiguidade do prazo para se proceder aos citados registros, conclui-se que a verificação da legalidade e validade do título deve ser feita em regime de prioridade, ou seja, nas vinte e quatro (24) horas seguintes à apresentação; e a dívida, se houver, no decurso das próximas quarenta e oito horas” (BALBINO FILHO, 1976, p. 47).

“O processo de dívida tem âmbito restrito e sobre ele assim se manifestou o Eminentíssimo Des. Manuel Carlos Figueiredo Ferraz, na dívida suscitada pelo Oficial da 7.^a Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Paulo (...): Sempre é oportuno lembrar que o processo da dívida tem âmbito restrito, não ensejando discussões de mais longa indagação. Assim, o Oficial e o Juiz limitar-se-ão ao exame dos títulos apresentados verificando a sua aparente legalidade. Aliás, o processo tem rito sumário. Sumaríssimo. O Oficial com clareza e precisão (que, infelizmente nem sempre acontece), expõe os motivos da dívida. O interessado oferece a sua impugnação. O Ministério Público manifesta sua opinião. E, o Juiz, examinando os títulos à luz dos argumentos expendidos e dos dispositivos legais pertinentes à matéria, com serenidade, profere sua decisão, negando ou autorizando o registro” (MENDONÇA, 1966, p. 21-22 apud BALBINO FILHO, 1976 p.47).

O artigo do Dr. João Rabelo de Aguiar Vallim, publicado na Revista dos Tribunais 336/506 sob o título *Relevância das Decisões nos Processos de Dívida*, citou que *“O Registro de Imóveis é substancialmente formalístico, portanto se um título não contiver todos os elementos para preencher os requisitos essenciais de seus formulários, não poderá ser registrado. A questão se restringe à indagação do que seja formalidade essencial ao registro, no caso concreto, pois nem todos os requisitos são imprescindíveis. Em certos casos até os próprios característicos e confrontações poderão ser dispensados, desde que o imóvel esteja perfeitamente individualizado, uma das finalidades precípua do registro, sem o risco de poder confundir-se com outro (...) não devemos ir ao extremo de torturar o próprio homem para obrigá-lo a cumprir uma formalidade não essencial, por ele inventada. E no campo das ciências sociais, mormente o Direito, em matéria de forma, nunca é demais termos em mente os ensinamentos lapidares do famoso mestre da Universidade de Jena. ‘Este culto do formalismo é uma aberração e nasce de uma falsa*

noção do Direito. A vida não está a serviço dos conceitos, senão estes ao serviço da vida” (MENDONÇA, 1966, p. 34 apud BALBINO FILHO, 1976 p. 48).

“Um princípio devem todos ter em vista, quer o Oficial do Registro, quer o próprio Juiz: em matéria de Registro de Imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao Registro, de modo que toda a propriedade imobiliária e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo de regime do Registro Imobiliário e participem dos seus benefícios (...) No suscitar a dúvida é dever do Oficial fazê-lo com toda a clareza e precisão, expondo, com serenidade, os motivos jurídicos e de fato justificativos de sua impugnação. Não é bastante simplesmente alegar que a dúvida suscitada decorreu da omissão de requisito legal indicado no artigo tal, da lei tal, quando essa indicação por si só nada possa exprimir” (LOPES, 1955, V. II, p. 346 apud BALBINO FILHO, 1976, p. 45-46).

Seria o caso de o Oficial não aceitar para escrituração um Contrato de Promessa de Compra e Venda de apartamento futuro, cuja formalização da incorporação ainda não foi concluída ou encaminhada no RI pelo incorporador, alegando que o título deve ser averbado à margem do registro da incorporação, conforme constata-se em (PEREIRA, 1985, p. 413-414), na Lei n. 4.591/64, Art. 32, § 2º. No entanto, sabe-se que a LRP/73, Art. 167, I, 18 determina que o título será registrado diretamente na folha da Matrícula e não prevê mais a averbação à margem do registro da incorporação, como na lei anterior. A aceitação e lançamento do título no Protocolo - Livro n. 1, é obrigatória (LRP, Art. 174). Se a qualificação do título for negativa, a devolução deverá ser acompanhada com a indicação por escrito do motivo (LRP, Art. 198) pelo não atendimento a requisito essencial do registro, acompanhado de exigência a ser satisfeita ou contestada (levantar dúvida) no RI.

“Não cabe ao Oficial de Registro verificar se o ato jurídico levado a registro é ou não anulável (CC, art. 147), isto porque, como bem observa João Rabello de Aguiar Vallim, sua incompetência, ‘para increpá-las, é manifesta, pois o Código Civil estabelece, para tanto, uma determinada categoria de pessoas (art. 152), não estando nelas incluídos os Serventuários’ (Direito Imobiliário Brasileiro, Revista dos Tribunais, 1984, p. 270)” (SWENSSON, 1991, p. 133).

Adverte-se ainda na mesma obra, que *“A polícia preventiva contra eventuais demandas, que se infere competir aos Oficiais de Registro ao lhes dar a lei a faculdade de suscitarem dúvidas, somente pode ser exercida quando o ato de registro redundar numa nulidade absoluta, em consequência de outra, insuprível, existente no título a ser*

registrado. Fora disso, não é lícito o levantamento de dívidas sob o fundamento de nulidade do título apresentado. Os pretensos prejudicados com esse registro têm sempre em seu favor o 'remedium juris' específico para a defesa de seus direitos suposta e eventualmente lesados" (VALLIM, 1984, p. 271 apud SWENSSON, 1991, p. 133).

"Não se generalize o preceito e não levem os oficiais as suas dívidas e excessos que possam ser prejudiciais aos proprietários dos terrenos loteados. Não lhes cabe entrar no exame dos documentos ao ponto de invadir a seara dos juizes, argüindo a sua invalidade pela inobservância de tais ou quais preceitos legais que somente por sentença podem ser apreciados" (FERREIRA, 1938, Vol. I, p. 114 apud BALBINO FILHO, 1976, p. 47).

"A dívida se constitui em procedimento administrativo através do qual é solucionado dissenso entre o apresentante do título, que pretende vê-lo ingressar no Registro de Imóveis e o Oficial de Registro, que se recusa a proceder a tal registro (...). O procedimento de dívida é disciplinado por lei própria. (Lei de Registros Públicos) e por se tratar de procedimento de natureza administrativa, as regras contidas no Código de Processo Civil a ele se aplicam apenas subsidiariamente (...). Em se tratando de procedimento de natureza administrativa, disciplinada por lei própria, em que inexistem partes ou interesses em litígio, não há em que se falar em assistência (...). DÚVIDA - Procedimento administrativo limitado ao exame dos requisitos para o ingresso do título, não podendo o Juiz indagar da justiça ou injustiça do registro objetivado (RJTJSP, 85:467)" (SWENSSON, 1991, p. 132, 139 e 150).

"Assim, procedente a dívida, assevera o juiz ter ela agasalho na lei. Logo, não pode ela deixar de ser atendida. Mas é lícito ao juiz alegar improceder a exigência do oficial, total ou parcialmente, afirmando, contudo, que os elementos do processo positivam o deferimento do processo por outros motivos, conforme o art. 201 (...). Quanto ao arquivamento dos documentos do processo de dívida, há expressa alusão da lei, quando determina 'ficarão arquivados'. § Sob pena de nulidade, é obrigatório o ofício do M. Público na dívida" (VALLE, 1990, p. 55-56).

A legislação brasileira exige requisitos à admissão de títulos ao registro, objetivando aprimorar e não restringir esses registros:

- a) "atos formalizados sob a lei brasileira: 1) escritura pública; 2) escrito particular; assinado pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas

(salvo em atos do Sistema Nacional de Habitação); 3) atos judiciais (mandados, formais, cartas);

- b) atos formalizados sob lei estrangeira: 1) Se com força de instrumento público legalizado, mediante tradução e registro no Registro de Títulos e Documentos; 2) Se sentenças judiciais, após homologação pelo Supremo Tribunal Federal.

Convém que assim seja, como um dos elementos de garantia do registro, permitindo que, pela restrição dos títulos que lhe podem ser apresentados, tenha o oficial condições práticas ideais para produzir assentamento conforme com a lei. Como adiante se verá, a legislação nacional é isenta de restrições às pessoas que, em regra, podem pedir o registro. A amênia do interessado (em sentido estrito) decorre do próprio papel levado a registro, por via do negócio causal e não como na Alemanha, por declaração expressa que autorize aquele. Por esse motivo, a restrição aos títulos passíveis de informar o assentamento imobiliário ajusta-se à ordem geral de segurança que preponderou no espírito do legislador (...). Vislumbra-se um paradoxo prático: predominante o chamado princípio de instância (enquanto um interessado não solicite o registro, é vedado ao funcionário praticá-lo), a lei abriu a todas as pessoas, menos ao serventuário, o ensejo de pedirem o registro. A ninguém, todavia, cominou pena por omitir-se (...). As modificações do registro só podem ser provocadas por quem nelas seja interessado (Lei 6.015; art. 213) ou por ele seja prejudicado” (CENEVIVA, 1979, p. 53-60).

A LRP determina os procedimentos acima relativos a dúvida nos Art. 198 a 207:

“**Art. 198.** Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito.

Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

- I - no protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;
- II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação de dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;
- III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de quinze dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título”.

“Art. 199. Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo referido no item III do artigo anterior, será ela, ainda assim, julgada por sentença”.

“Art. 200. Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias”.

“Art. 201. Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de quinze dias, com base nos elementos constantes dos autos”.

“Art. 202. Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado”.

“Art. 203. Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

I - se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no protocolo e cancele a prenotação;

II - se for julgada improcedente o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do protocolo”.

Art. 204. A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente”.

Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos trinta dias do seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais”.

Art. 206. Se o documento, uma vez prenotado, não puder ser registrado ou o apresentante desistir de seu registro, a importância relativa às despesas previstas no artigo 14 será restituída, deduzida a quantia correspondente às buscas e à prenotação”.

Art. 207. No processo de dúvida, somente serão devidas custas, a serem pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada procedente”.

A jurisprudência determina que *“DÚVIDA – ‘Defeitos ou vícios relacionados com formalidade interna do negócio. Requisitos que não compete ao oficial investigar: ‘Estando a escritura revestida de suas formalidades externas e essenciais, não compete ao oficial do registro de imóveis investigar defeitos ou vícios que entendem com:*

finalidade interna do negócio.' (ementa. Cons. Sup. Mag. De São Paulo, no ag. De pet. N.º 89504 - Rev. dos Tribs., 282/511)" (BALBINO FILHO; 1976, p. 59).

5.7 As Conveniências da Retificação

É comum no Brasil se constatar que as características dos imóveis são descritas nas respectivas Matrículas do RI através de dados imprecisos ou aproximados, fornecidos pelos proprietários nem sempre representando adequadamente a realidade efetiva do imóvel.

Diante dos fatos, torna-se evidente a necessidade e a importância da retificação de dados existentes na Matrícula do imóvel, especialmente da maneira prevista na legislação, que permite procedimentos de ofício, procedimentos administrativos mediante despacho judicial ou através de ação judicial, classificando o encaminhamento da retificação conforme a complexidade que cada caso requer.

A abertura desta possibilidade de retificação "*repeliu o sistema da presunção de validade absoluta do registro, calcado no princípio da eficácia jurídica formal, pelo qual o que está no registro estaria necessariamente certo. Especialmente num país como o nosso, onde não são poucos os litígios envolvendo a propriedade imobiliária e onde o serviço registrário nem sempre é isento de erros, é imprescindível um instrumento legal que possibilite adequar as informações constantes do Registro Imobiliário, quando incorretas, às circunstâncias fáticas do imóvel.*" (CZAJKOWSKI, 1990, p. 13).

"Nas palavras de SERPA LOPES: '*Trata-se de uma válvula de segurança indispensável ao perfeito funcionamento do Registro Imobiliário, tendente a contrabalançar os rigores do seu valor probante, mas no sentido de o tornar sempre um espelho fiel da realidade jurídica.*'" (CZAJKOWSKI, 1990, p. 14).

5.8 Embasamento para Retificação Administrativa e para Retificação Judicial

No CC, Art. 860, constata-se que "*Se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique.*"

A LRP, Art. 212 confirmou o enunciado acima, acrescentando que a retificação será reclamada por meio de processo próprio, que qualificou na norma a seguir:

“Art. 213. A requerimento do interessado, poderá ser retificado o erro constante do registro, desde que tal retificação não acarrete prejuízo a terceiro.

§ 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.

§ 2º Se da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, serão citados, para se manifestar sobre o requerimento em dez dias, todos os confrontantes e o alienante ou seus sucessores, dispensada a citação destes últimos se a data da transcrição ou da matrícula remontar a mais de vinte anos.

§ 3º O Ministério Público será ouvido no pedido de retificação.

§ 4º Se o pedido de retificação for impugnado fundamentadamente, o juiz remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 5º Da sentença do juiz, deferindo ou não o requerimento, cabe recurso de apelação com ambos os efeitos”.

“Erro evidente é o que não oferece dúvida e pode ser corrigido pelo serventuário independentemente de qualquer formalidade judicial” (BALBINO FILHO, 1976, p. 62).

“A primeira observação a ser feita é que, mesmo em se tratando de erro evidente, não pode o Oficial proceder à retificação de ofício, havendo sempre necessidade de prévio requerimento do interessado (...). Tal modalidade de retificação poderá ser questionada perante o Juiz Corregedor Permanente” (SWENSSON, 1991, p. 219).

Cuidará o registrador “de arquivar os papéis apresentados, juntamente com o pedido, como prova de que a retificação podia ser feita sem intervenção judicial” (ORLANDI NETO, 1999, p. 93).

“Por processo administrativo, segundo conceito de Pedro Nunes (‘Dicionário de Tecnologia Jurídica’, vol. II, pág. 286) se entende aquele que ‘se instala no juízo gracioso, sem forma e figura de litígio, para resolver ou normalizar, pela vontade e concordância das partes, certa situação jurídica, ou coordenar, conciliar e proteger interesses opostos não contestados’ ” (INOCÊNCIO, 1980, p. 301).

“Só por cautela exige-se a intervenção judicial e, também por cautela, são chamadas pessoas que, em tese, poderiam ser prejudicadas; mas este chamamento não torna o processo contencioso (...). Em parecer oferecido em processo da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo (...), o juiz Ricardo Dip ensina porque não pode o titular do direito inscrito, unilateralmente, modificar o assento: ‘Enquanto não se possui um

sistema de cadastramento físico, não é de admitir que a retificação de características, com os graves reflexos jurídicos que nela se advertem, provenha da simples vontade do disponente registral ou de quem detenha algum interesse na medida. Por primeiro, a simples circunstância do maior valor que se há de conceder à segurança estática, em relação à dinâmica, não justificada, de modo algum, que, escudada naquela prevalência, se admita, adrede, potencial vulneração dos interesses do crédito ou do comércio imobiliário; mais ainda, a alteração unilateral de características pode envolver sobreposição total ou parcial (imbricação) de imóveis, com o correspondente risco de uma superposição jurídica' (Decisões Administrativas 1987, Revista dos Tribunais, 1991, p. 147)" (ORLANDI NETO, 1999, p. 81-83).

"Uma retificação de área feita intra muros não tem nenhuma litigiosidade e, apesar disso, processa-se judicialmente, com citação daqueles que potencialmente teriam algum risco" (ORLANDI NETO, 1999, p. 92). "Não há imposto de transmissão a pagar em caso de encontrar-se área maior, qualquer que seja a diferença para mais. Isto porque, encontrando-se área a menos, qualquer que seja a diferença para menos, não encontrará o interessado possibilidade de ser reembolsado dos tributos pagos até então" (MARIN, 1976 apud BALBINO FILHO, 1976, p. 63).

"Essa expressão contida no § 1.º do art. 213 da Lei dos Registros Públicos (retificação mediante despacho judicial) deve ser interpretada como retificação através de procedimento administrativo, que tramitará pela Corregedoria Permanente (...). É de dispensar-se referidas citações se os confrontantes apuserem as respectivas assinaturas (com as firmas reconhecidas) na planta que instrui a petição inicial, no local da respectiva divisa." (SWENSSON, 1991, p. 219-220).

"Mas as partes, por mútuo acordo, através de escritura pública, ou ainda por instrumento particular, revestido dos característicos que se contêm no art. 135 do Código Civil, podem retificar os dados constantes da lei e que ficaram omissos (art. 1.093 do C. Civil), identificando o imóvel (...). Embora ocorra esse acordo de vontades, é mister ser ouvido o Ministério Público, sob pena de nulidade" (INOCÊNCIO, 1980, p. 301).

"Se o pedido não houver sido contestado, o Juiz Corregedor Permanente determinará a realização de diligências pleiteadas pelo requerente e pelo representante do Ministério Público, proferindo, a seguir, sua decisão" (SWENSSON, 1991, p. 220). Ordenando o juiz a retificação, no "mandado serão transcritos os novos característicos e confrontações do imóvel (...)" (BALBINO FILHO, 1976, p. 63).

“Se contestado o pedido ou impugnado pelo representante do Ministério Público, procederá o Juiz Corregedor Permanente a um exame sumário dos argumentos contidos na contestação (após prévia manifestação do Ministério Público) ou da impugnação oferecida pelo Promotor de Justiça (no exercício da função de Curador de Registros (...). Se a contestação ou impugnação for manifestamente improcedente, determinará o Juiz a realização das diligências requeridas, apreciando, a seguir, o pedido (...). Se, porém, entender que o pedido foi impugnado (seja pelo contestante, seja pelo Promotor de Justiça) fundamentadamente, deixará de apreciar o mérito da pretensão, remetendo as partes às vias ordinárias (...), extinguindo o processo” (SWENSSON, 1991, p. 220-221).

“Se remetidas as partes às vias ordinárias (...) caberá ao interessado na retificação de registro ajuizar ação própria, ou seja, a ação ordinária de retificação de registro (...). Não será possível ao requerente de retificação de registro, pela via administrativa, pleitear que seja o pedido administrativo convertido em ação ordinária de retificação de registro” (SWENSSON, 1991, p. 221).

*“Um dos aspectos mais polêmicos no concernente à **Retificação do Registro**, diz respeito a poder ser, ou não, tal expediente forma aquisitiva de domínio. Há decisões nos dois sentidos. Via de regra, o deferimento do pedido retificatório que implica aumento de área, contém uma aceitação implícita desta possibilidade. É o que se vê, por exemplo, na Apelação Cível 67.219/TJMG, Rel. Des. Humberto Theodoro. Outras decisões admitem expressamente esta consequência, como é o caso da Apelação Cível 41.723/TJRS, Rel. Des. Galeno Lacerda (...). Ainda quanto ao aumento de área em pedido de **Retificação**, a tendência predominante dos tribunais tem sido a de não aplicar; analogicamente, o art. 1.136 parágrafo único do Código Civil, que limita o aumento a 1/20 da área total do imóvel. Constata-se isso nas diversas decisões que deferem **Retificações** com aumento de área superior a este limite e, mais especificamente, na Apelação Cível 31.973/TJSC, Rel. Des. Napoleão Amarante e Apelações Cíveis 40.021 e 41.723/TJRS, Rel. Des. Gervásio Barcellos e Galeno Lacerda” (CZAJKOWSKI, 1990, p. 14-15).*

Convém esclarecer aqui que a averbação para **Retificação de Registro**, acertando para mais ou para menos a área que tenha valor não verdadeiro no RI (diferente da área efetivamente existente, determinada pelos limites não contestados e mantidos pelos confrontantes envolvidos), não se deve entender como forma de alienação do direito quando este é preexistente (a averbação só declara a existência desse direito), em referência a

diferença de área, nos casos previstos no CC, Art. 520 IV, 530 II e III, 550, 570 e 860, de acordo com a LRP, Art. 212, 213, 225.

Quanto a aplicação do Art. 1.136 parágrafo único do Código Civil, é normal que os tribunais não limitem o aumento da área em retificação a um vinte avos. Esta norma impõe apenas que não haverá rescisão do contrato entre vendedor e comprador, não havendo também o complemento da área ou o abatimento proporcional do preço, quando a diferença não exceder a um vinte avos da extensão total enunciada na venda. Portanto essa norma presume que o imóvel foi vendido como coisa certa e discriminada, se a diferença nas dimensões não ultrapassou aos 5% (igual a 1/20, isto é, um vinte avos) da extensão total.

A mesma norma (CC, Art. 1.136) determina ainda que, nos casos da diferença superar esse limite, o comprador só terá direito a fazer exigência ou reclamar, se o imóvel foi vendido como coisa incerta e não discriminada. Seria um caso deste tipo, por exemplo, se o vendedor não mostrou o imóvel, vendendo-o apenas com base nas dimensões, sem uma discriminação bem detalhada.

Torna-se importante salientar que o limite de 5% acima estipulado, destina-se apenas a presumir se o imóvel objeto de venda foi adquirido pelo comprador como coisa certa e discriminada. Portanto esse limite de 5% no CC não é o erro técnico máximo de precisão admitido por lei aos **profissionais responsáveis** nos serviços de medições fundiárias. Define apenas um limite aos direitos e deveres exclusivamente entre vendedor e comprador do imóvel, admitindo inclusive que essa diferença (erro) seja maior de 5%, desde que o imóvel correspondente seja vendido como coisa certa (o vendedor, por exemplo, mostra o imóvel de fato existente ao vendedor) e discriminada.

Concordando com a Lei n. 6.496 (Art. 2º), de 7 de Dezembro de 1977, a Resolução n. 257 (Art. 3º), emitida pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia em 19 de Setembro de 1978, determina que “*A ART define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de quaisquer serviços de engenharia, arquitetura e agronomia*” (CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA, 1985, p. 60 e 83).

Como **responsáveis técnicos**, esses profissionais se obrigam a respeitar em quaisquer de seus serviços técnicos, os **erros técnicos** máximos admitidos por normas técnicas como a de *Execução de levantamento topográfico NBR 13133* (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1994), e o Decreto n. 89.137, de 20 de junho

de 1984, que dispõe sobre *Instruções reguladoras das normas técnicas da cartografia nacional, quanto aos padrões de exatidão* (BRASIL, 1984), por exemplo.

O amparo legal que indica a afirmação acima é constatado na mesma publicação CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA (1985, p. 11-15 e 43-56), por disposição da Lei n. 5.194, Art. 1º, letra c, Art. 7º, letras e até g, Art. 27, letra n, Art. 34, letra d, Art. 45, Art. 46, letra b, e o Art. 72 (p. 43, 45, 48, 50, 52 e 56), e por determinação da Resolução n. 205 (Art. 2º), emitida pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia em 30 de Setembro de 1971, que obriga todos os profissionais da Engenharia, da Arquitetura e Agronomia a se sujeitarem ao Código de Ética (p. 11). Esse Código determina que são deveres desses profissionais “*Atuar dentro da melhor técnica (...)*” (1º dever; p. 11-12) e “*Colocar-se a par da legislação que rege o exercício profissional (...), visando a cumpri-la corretamente e colaborar para sua atualização e aperfeiçoamento*” (9º dever, p. 12).

“*RESPONSABILIDADE TÉCNICA OU ÉTICO-PROFISSIONAL: É a que se estabelece entre você – profissional – e o Poder Público através do sistema CONFEA/CREAs, em função e autorização legal. Significa que o Poder Público e, por extensão, a comunidade sentem-se prejudicados toda a vez que houver infração (...). Para isso existe uma legislação específica – prevista nas Leis n. 5.194/66 e n. 6.496/77, complementadas por Resoluções do CONFEA e o Código de Ética -, que define e caracteriza os tipos de infrações e estabelece as penas cabíveis*” (CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO PARANÁ 1996, p. 18-19).

5.9 Distinção entre Registro e Averbação

Conforme BATALHA (1979b), a Matrícula identifica o imóvel e constitui o tronco para o registro e a averbação dos atos jurídicos, dos atos judiciais e das circunstâncias relevantes pertinentes ao imóvel. Afirma ainda que na expressão registro englobam-se a antiga transcrição, destinada especificamente ao registro da aquisição definitiva da propriedade, e a inscrição, destinada ao registro de promessas de venda, cessões de promessas, promessas de cessões de promessas, ônus reais, locações com cláusula de validade na hipótese de alienação do imóvel locado, etc.

*“O registro imobiliário pode ter efeitos essenciais à validade no **negotium juris** (constituição, transferência, extinção), à oponibilidade **erga omnes** (validade e eficácia em relação a terceiros), à constituição de um **status jurídico** (como, por exemplo, o estado de propriedade loteada, ou de incorporação e instituição de condomínio, ou de empréstimo por obrigações-debêntures), ou, ainda, à sua disponibilidade pura e simplesmente (como, por exemplo, a transcrição da partilha de inventário)”* (BATALHA, 1979a, p. 50).

“A averbação se constitui em inserção na matrícula ou no registro de ocorrências que, por qualquer modo, os alterem. A averbação tem como pressuposto a existência prévia da matrícula ou do registro que deva ser retificado, alterado ou complementado. É através da averbação que se suprem lacunas, erros e omissões da matrícula ou do registro, sendo ela, também, utilizada para complementar ou atualizar as informações e dados ali contidos” (SWENSSON, 1991, p. 162).

“É mister que esses fatos sejam acusados no registro: ao contrário, pela mais singular das aberrações, a transcrição viria a ser causa dos erros que ela é destinada a dissipar. Daí a necessidade das averbações” (PEREIRA, 1956, p. 523 apud BALBINO FILHO, 1990, p. 16).

As “averbações constituem lançamentos de atos meramente alteradores ou esclarecedores das matrículas e registros, ainda que, em certos casos, como no das promessas de compra e venda de terrenos loteados, ou nos de incorporação condominial, sejam atributivas de direito real” (FERREIRA DA LUZ, 1974, p. 49 apud BALBINO FILHO, 1990, p. 17).

“Por último, convém observar que o elenco das averbações não é limitativo, admitindo sua prática em virtude de circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas (artigos 167, II, n.º 5 e 246 da LRP)” (BALBINO FILHO, 1990, p. 17).

“Não pode o oficial omitir a averbação. Ela corresponde a ato de ofício, como decorrência da garantia inerente ao registro (...). A interpretação do termo ônus é ampla: qualquer vínculo ou encargo real, onerando o bem, deverá ser obrigatoriamente averbado” (CENEVIVA, 1997, p. 429).

“Quanto à substância, o que caracteriza a diferença entre registro e averbação é a condição de eficácia do ato. O registro, enquanto não lançado – é óbvio – não produz efeitos porque constitui condição de eficácia do ato, de modo que, por sua omissão, pode

causar prejuízos irreparáveis em relação ao título que lhe serve de causa. Por sua vez, omitida a averbação, não se observa interferência contra o ato principal que subsiste, muito embora possa gerar danos, enquanto não sanada a irregularidade” (BALBINO FILHO, 1997, p. 16).

Agora torna-se fácil entender porque a Lei n. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, conforme constata-se em BRASIL (1999a, p. 470 e 479), determina no Parágrafo único do Art. 20 que no RI far-se-á a **averbação** das alterações de cada lote ou das alterações no registro do loteamento, ao mesmo tempo em que **proíbe** no Art. 52 o **registro** de loteamento ou desmembramento não aprovado, bem como dos títulos relativos a loteamentos ou desmembramentos não registrados, **pois a estes cabe apenas a averbação.**

6 PROPOSTA PRÁTICA: PROCEDIMENTOS VOLTADOS À RETIFICAÇÃO

Pretendia-se inicialmente demonstrar neste trabalho um amparo legal viável para que qualquer prefeitura municipal do país possa promover a ocorrência de retificações administrativas de áreas, limites e confrontações de imóveis que se apresentam com dados imprecisos ou incompletos no RI. Mas com o avanço da pesquisa bibliográfica constatou-se um ambiente mais favorável, onde o proprietário, o registrador, o notário ou o juízo cível, além da prefeitura, podem incentivar a utilização de certidão municipal na obtenção de retificações.

Torna-se necessário sintetizar aqui esta proposta de apoio à utilização das certidões, para formar um senso crítico e obter uma visão abrangente antes da análise aos estudos de caso Pato Branco/PR (referencial), Campo Erê/SC (área piloto já implantada) e Florianópolis/SC (nova área). Nesta procura-se provar a necessidade de retificações devido a desconformidade entre os dados do RI e os do cadastro.

A proposta a seguir torna-se importante também como recomendações aos interessados em averbar retificações em Matrículas.

6.1 Proprietário Deseja Retificar a Área, os Limites e/ou as Confrontações do Lote

- a) O proprietário encaminha uma cópia da Matrícula (ou da Transcrição, caso o imóvel ainda não esteja matriculado) atualizada de seu imóvel na prefeitura municipal, requerendo por escrito que lhe seja fornecido num prazo máximo de quinze dias a planta da quadra (preferencialmente na escala 1:500 ou 1:1000) e a certidão do registro de seu imóvel, a qual esclarecerá suas características de fato para fins de averbação junto ao RI.
- b.1) Se o proprietário deseja vender o imóvel, entregará o original da certidão obtida ao Serviço Notarial, para o notário "*formalizar juridicamente a vontade das partes*" (CENEVIVA, 1999, p. 40), conforme a Lei n. 8.935/94,

Art. 6º, I, e para o tabelião “*lavrare escrituras*” (CENEVIVA, 1999, p. 44), conforme a Lei n. 8.935/94, Art. 7º, I. A certidão já contém as características reais do imóvel, as quais ingressarão no RI através de escritura protocolada no Livro n. 1 do RI, mediante o pedido (se necessário por escrito) para seu registro, provocando a retificação necessária à alienação.

- b.2) No caso da venda ou promessa ser relativa a terreno de loteamento não registrado, o registro do título é proibido no Livro n. 2 (LRP, Art. 167, inciso 20 e Lei n. 6.766/79, Art. 52), de modo que convém ao adquirente solicitar apenas a averbação (CC, Art. 860 e LRP, Art. 213) do título, denunciando publicamente a alteração irrevogável que o proprietário está comprometendo-se a efetuar no imóvel. Esta averbação implica a conseqüente destinação do imóvel do imóvel ao parcelamento, o que impedirá sua alienação global (antes do registro definitivo do loteamento ou desmembramento), tornando definitiva a venda do futuro lote. Deve-se apresentar uma certidão imobiliária provando que a área total matriculada está sujeita ao loteamento aprovado na prefeitura. Convém lembrar que os tabeliães e os notários devem prever a compatibilidade das escrituras com as análises às escriturações pelos oficiais do RI, os quais “*recebem a denominação de (...) registradores, desenvolvendo missões que se interaciona com a dos tabeliães, mas não se confundem com ela*” (CENEVIVA, 1999, p. 39).
- b.3) Caso o proprietário desejar apenas obter retificação, entregará a certidão original (mediante protocolo) para averbação (o que provocará a retificação) ou para retificação na respectiva Matrícula de RI, com iguais efeitos.

6.2 Prefeitura Incentiva a Retificação de Área, Limites e/ou Confrontações do Lote

- a) A prefeitura exige a apresentação da certidão atualizada da Matrícula (fotocópia em inteiro teor) por ocasião do pedido de aprovação de projeto arquitetônico, de desmembramento ou unificação (remembramento) de lote ou mesmo na análise para aprovação do valor (e em conseqüência da área) do imóvel apresentado na guia do ITBI, por ocasião de negócio relativo à alienação.

- b.1) Se as características do imóvel na Matrícula e demais documentos do pedido estiverem em conformidade com as do CI, o pedido será analisado a seguir, seguindo seu curso normal.
- b.2) Se as características do imóvel na Matrícula e/ou demais documentos do pedido estiverem desconformes com as do CI, a análise do pedido será suspensa até que o interessado solucione o impasse, providenciando que os documentos e o CI tornem-se compatíveis entre si.
- c.1) Caso o proprietário entenda-se com sua vizinhança no sentido de demarcar suas divisas em conformidade com seu título registrado, a prefeitura constatará o fato da existência do acordo extrajudicial, após demarcada a alteração da posição das divisas, e adaptará seu cadastro à nova realidade existente, reativando a seguir a análise do pedido inicial. Os proprietários serão avisados de que a conformidade desse título com sua demarcação não implica na conformidade dos demais títulos com o restante da área da quadra, o que é feito através da apresentação da planta da quadra aos interessados.
- c.2) Caso o proprietário prefira manter as divisas existentes de fato, numa tentativa de reduzir os conflitos com a vizinhança (pois o direito de posse está caracterizado pela ocupação de fato), deverá requerer na prefeitura a certidão de área, limites e confrontações de seu imóvel para fins de averbação junto ao RI.
- d) A prefeitura deve possuir ou providenciar a imediata definição e demarcação física definitiva de todos os vértices extremos da quadra que contém o lote do requerente, se possível através de coordenadas cartesianas definidas em uma análise macro, envolvendo possibilidade de alinhamento com as demais quadras de cada rua. A partir desses vértices deve-se efetuar ou pode-se revisar o levantamento técnico interno da quadra (pelo método da trilateração, por exemplo, o qual está explicado no item 8.5), alterando-se os dados do cadastro quando necessário, de modo a mantê-los precisos, completos e atualizados.
- e) A prefeitura deve obter junto ao RI fotocópia atualizada (é a certidão de inteiro teor) da Matrícula de cada imóvel dessa quadra, analisando a seguir se a retificação pretendida é compatível com a escrituração das divisas dos imóveis confrontantes. Caso contrário, a prefeitura deve entender que a

retificação das divisas do lote implica na retificação das divisas nas Matrículas dos imóveis confrontantes, e assim sucessivamente com os vizinhos destes, se for necessário, podendo ou não envolver mais um ou até todos os lotes da quadra. Emitir-se-á uma certidão individual em três vias para cada lote envolvido, vinculando-se as certidões através de uma expressão do tipo “As certidões de n. *(relativa ao lote em retificação)* ao n. *(relativa ao último lote envolvido)* terão averbações vinculadas entre si”.

- f) Registra-se o número da Matrícula sobre cada lote na planta da quadra estudada, com o objetivo de facilitar aos interessados de futuras buscas no RI. Este poderá arquivar uma dessas cópias de cada quadra, formando ou aperfeiçoando o Livro n. 4 - Indicador Real, que vem a ser um livro-índice que permite buscas imediatas para Matrículas a partir do endereço. As medidas confirmadas conforme item “d” acima, os ângulos e as áreas calculadas serão colocados em negrito na planta da quadra, de modo a diferenciá-los das características ainda não definitivas dos imóveis de quadras ainda não revisadas.
- g) Emite-se uma guia para o pagamento das taxas de medição (se for o caso), para a emissão das certidões e para as cópias da planta da quadra (uma para o proprietário do lote de cada certidão e outra destinada ao registrador). Sendo direcionados a pessoas determinadas, torna-se evidente a cobrança dos serviços, com valores baixos para incentivar os interessados à utilização do sistema, mas elevados o suficiente para manter seus custos operacionais.
- h) Após o pagamento das taxas, o n. do talão pago será colocado nas vias das certidões, entregando-se as primeiras vias destas ao interessado, com as cópias da planta da quadra, datadas e assinadas (sendo, portanto, também certidões). A segunda via de cada certidão ficará arquivada no processo, destinando-se a terceira via ao arquivo específico que conterá as certidões, as quais são numeradas de 1 ao infinito, prosseguindo a numeração independente da troca de ano. Após o n. da certidão coloca-se uma barra seguida do ano em que foi emitida para facilitar buscas em processos e arquivos. Cada certidão terá seu n. copiado na planta da quadra, sobre o lote a que se refere, próximo da anotação da Matrícula, conforme no item “f” acima.
- i) O processo inicial será reativado após a retificação da Matrícula.

6.3 Registrador Incentiva a Retificação de Área, Limites e/ou Confrontações do Lote

- a) O pedido de averbação da certidão (ou de retificação da Matrícula) é protocolado no RI mediante requerimento por escrito.
- b.1) Se o requerimento for assinado por todos os proprietários dos imóveis com divisas envolvidas na retificação, com as assinaturas reconhecidas nos serviços notariais (tabelionatos), o processo administrativo terá seguimento normal, mediante encaminhamento para despacho judicial (LRP, Art. 213, § 1º), ouvido o Ministério Público no pedido (LRP, Art. 213, § 3º) e citados para manifestar-se sobre o requerimento em dez dias o alienante de cada imóvel em retificação ou seus sucessores, se a data da respectiva transcrição ou da Matrícula remontar menos de vinte anos (LRP, Art. 213, § 2º).
- b.2) Se o requerimento não for assinado por todos os proprietários dos imóveis com divisas envolvidas na retificação, o processo administrativo terá o mesmo seguimento previsto no item “b.1” acima, acrescentando-se a citação, para manifestar-se sobre o requerimento em dez dias, de todos os confrontantes envolvidos e ainda ausentes no processo de retificação.
- b.3) Se a certidão ingressar indiretamente no RI (LRP, Art. 225 e seus parágrafos), apresentando os característicos e as confrontações corretas do imóvel através de uma escritura pública, através de autos judiciais ou de contratos particulares, estes documentos serão normalmente recebidos para registro ou averbação, resultando em processo de retificação a ser apreciado.
- c) A aceitação de retificação normalmente resulta em averbação da certidão, o que provocará abertura de nova Matrícula com encerramento da anterior, por ocasião de novo registro (LRP, Art. 213, § 1º e Art. 231 a 233 combinados com LRP, Art. 246 a 250).
- d) Convém ao registrador efetuar convênio com a prefeitura para facilitar o fornecimento de fotocópias atualizadas das Matrículas dos imóveis de cada quadra (item 6.2, “e”), de maneira a incentivar a administração municipal em exercício, ao incremento do fornecimento de certidões do CI, não apenas pela geração direta de processos de retificação, que se tornam rotineiros, mas principalmente pela valorização dos documentos imobiliários, incrementando os negócios no município, o que interessa tanto à prefeitura quanto ao RI.

6.4 Notário Incentiva a Retificação de Área, Limites e/ou Confrontações do Lote

- a) Sempre que a certidão do RI (ou da Matrícula, significando certidão dos atos ou direitos sobre a propriedade do imóvel) não se apresentar com as informações completas e precisas para *indicar o imóvel* inclusive com sua designação cadastral, os tabeliães tem obrigação de fazer com que os interessados na escritura apresentem uma certidão do registro imobiliário obtida na prefeitura para esclarecer os fatos, uma vez que a esta compete manter o cadastro urbano para *caracterizar os imóveis* (CF, Art. 5º, XXXIV, b, Art. 30, I, V, VIII e Art. 31; LRP, Art. 176, § 1º, II, 3, Art. 196 e Art. 225; Lei n. 7.433/85, Art. 2º e seu § 1º e Decreto n. 93.240/86, Art. 3º).
- b) Sempre que ao extrair dados de uma certidão do CI, estes poderão alterar a Matrícula, o notário respeitará o princípio da continuidade que deve ser mantido no RI (LRP, Art. 225, § 2º). No caso da troca do nome *Rua B* para *Rua Getúlio Vargas*, por exemplo, o notário mencionará na escritura “(...) cujo imóvel está localizado na antiga *Rua B*, atual *Rua Getúlio Vargas* conforme prova a certidão n. tal em anexo, emitida pela prefeitura deste município (...)”. A mesma preocupação com o princípio da continuidade costuma ser mantida na emissão de todas as certidões e outros documentos levados ao RI para averbação ou registro.
- c) Convém ao Notário incentivar que em escrituras, quando necessário, as partes se utilizem de certidões do CI, incrementando na cultura local a vantagem, segurança, tranquilidade, solução e importância deste Notário na correta orientação e formalização jurídica da vontade das partes.

6.5 Juízo Cível Aprimora a Retificação Judicial da Matrícula

- a) Na ação de demarcação citar-se-á a prefeitura municipal representando o município como sendo confinante do imóvel particular a demarcar, sempre que este fizer frente para uma via pública, que no perímetro urbano é a rua de propriedade do município (CC, Art. 569 e CPC Art. 946 a 966).

- b) No caso de confusão de limites de imóveis, o juiz poderá fazer com que as partes apresentem planta da quadra e certidão da ocupação efetiva de cada imóvel (é a certidão do CI), emitida pela prefeitura, uma vez que na falta de outro meio os limites se determinarão de conformidade com a posse (CC, Art. 570).
- c) Nas ações de divisão e/ou demarcação de terras particulares urbanas, a planta e memorial elaborados pelo agrimensor, bem como a decisão judicial, antes de ingressarem no RI para escrituração, serão submetidas à prefeitura municipal, uma vez que compete ao município o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (CF, Art. 30, VIII).
- d) Sempre que a certidão do RI (ou da Matrícula, significando certidão dos *atos* ou direitos sobre a propriedade do imóvel) não se apresentar com as informações completas e precisas para *indicar o imóvel* inclusive com sua designação cadastral, os escrivães e juízes tem obrigação de fazer com que nos autos judiciais as partes apresentem a certidão do registro imobiliário para esclarecer os *fatos*, que deve ser requerida na prefeitura, a qual compete manter o cadastro urbano para *caracterizar os imóveis* (CF, Art. 5º, XXXIV, b, Art. 30, I, V, VIII e Art. 31; LRP, Art. 176, § 1º, II, 3, Art. 196 e Art. 225; Lei n. 7.433/85, Art. 2º e seu § 1º e Decreto n. 93.240/86, Art. 3º), sendo as duas últimas normas conforme constata-se em BRASIL (1999a, p. 483-486).
- e) Após o Judiciário constatar que os processos de retificação estão sendo tratados pela prefeitura e RI com responsabilidade, certos processos rotineiros serão considerados relativos a erros evidentes, que o registrador poderá atender de ofício, nos casos em que o Juiz Corregedor e o Ministério Público permitirem.

7 ESTUDO DE CASO: PATO BRANCO/PR

Existe um sistema automático de atualização de dados no CI de muitos municípios brasileiros, ao se medir novamente e com melhor precisão alguns terrenos da cidade ou quando surgem novos loteamentos, desmembramentos ou unificações. Mas a prefeitura do município de Pato Branco/PR vai além disto: Faz trinta anos que costuma fornecer aos interessados certidões para retificação da denominação, área, limites e confrontações, esclarecendo oficialmente as características atualizadas de imóveis que constam em seu CI. Os proprietários que encaminham esta certidão ao RI local costumam obter administrativamente a retificação dos dados do imóvel na Matrícula.

A prefeitura e o RI cederam em Abril/2000 para divulgação nacional através deste trabalho, cópia de diversas certidões e de Matrículas existentes e arquivadas entre 1975 e o ano 2000. Em 1990 cederam modelos dos documentos necessários para a implantação do sistema de Campo Erê/SC, além do fornecimento dos modelos e orientações para outros municípios próximos de Pato Branco/PR em épocas diversas.

7.1 Momento Histórico do Início das Certidões Imobiliárias

O Município de Pato Branco/PR tem um verdadeiro monumento histórico que é o Sr. Geraldo Pradella, um topógrafo prático ainda atuante, que trabalhou na prefeitura dessa cidade em medições e cadastro urbano, construindo a história desse cadastro durante diversas administrações. PRADELLA (2000) informou que elaborou a Planta da Cidade de Pato Branco/PR na escala 1:5000, atualizando-a por mais de uma década. Também participou na elaboração da mesma planta na escala 1:1000, formada por várias pranchas.

Desde o final da primeira gestão do prefeito Astério Rigon em 1968 até no segundo ano da gestão 69-72 do prefeito Alberto Cattani, constatou-se dificuldades na manutenção do cadastro urbano já existente. Proprietários reclamavam da cobrança do IPTU de lote inteiro, após alienada a metade da área ainda no ano anterior. Outros reclamavam que apesar de venderem uma faixa lateral do lote ao vizinho, o imposto deste

não aumentou e o do alienante não reduziu em decorrência e na proporção da área alienada. Necessitava-se cadastrar os parcelamentos.

Até então os proprietários encaminhavam as vendas de imóveis diretamente no Tabelionato local, mesmo envolvendo desmembramentos. A certidão negativa municipal era fornecida pelo funcionário da tributação, relativa ao lote inteiro, independente da alienação do imóvel ser em metragem total ou parcial. O ITBI incidia apenas sobre a área alienada.

Ainda em 1.970 a prefeitura acertou com o 1º Tabelionato de Notas e com o 1º Ofício do Registro Geral de Imóveis - Titular Pedro de Sá Ribas, comprometendo-se mutuamente a que a prefeitura faria certidões dos desmembramentos e unificações de lotes a pedido dos proprietários, ao mesmo tempo em que o Cartório e o Tabelionato não mais fariam registros ou escrituras sem as certidões, nos casos de envolver desmembramentos ou unificações, viabilizando a atualização cadastral na prefeitura.

Na unificação, a prefeitura denominava a nova parcela com o menor n. dos dois lotes unificados, conforme **certidão na p. 107**. Note-se que inicialmente a unificação era denominada incorporação, conforme **certidão na p. 105**, mas este termo foi abandonado nas certidões atuais de Pato Branco/PR por não ser completamente adequado.

No desmembramento mantinha-se o n. do lote na parcela que ficava com o alienante, denominando a parcela alienada por um n. acima do maior n. de lote existente na mesma quadra, conforme **certidão na p. 104**. Observe-se que neste desmembramento não se respeitou o limite mínimo de 360,00m² para cada lote, adotado na maioria dos estados. Mas o limite mínimo pode ser de até 125,00m², conforme a Lei 6.766/79, Art. 4º, II em BRASIL (1999a, p. 463), nos locais de interesse social autorizados pelo estado e município. O loteamento Cristo Rei, a que se refere a certidão, está localizado na periferia do perímetro urbano.

Nos desmembramentos anteriores, o Tabelião denominava ambas parcelas como sendo parte do lote desmembrado. Assim, a cada venda nova em que aparecia 'parte do lote' desmembrado, a prefeitura passou a emitir certidão, dando-lhe denominação de lote com numeração compatível com a nova sistemática, conforme **certidão na p. 109**.

Constatou-se que no ano de 1975 a prefeitura já emitia "*certidão de retificação e correção de lote*", como prova a **certidão na p. 103** emitida em 17/12/75, certificando que a área do lote n. 7 (sete) da quadra n. 138 titulada com 1.321,82 m² na realidade possuía apenas 840,00 m². Em 1976 renumeraram-se as quadras na Planta da Cidade em ordem

crescente do centro para a periferia, de modo a eliminar-se a numeração repetida nas quadras dos diversos loteamentos aprovados em datas posteriores a do loteamento inicial.

Constata-se inúmeras certidões nos arquivos do ano de 1976, alterando a denominação dessas quadras nos lotes de cada proprietário (os quais dependiam da guia do ITBI emitida pela prefeitura para aliená-los), conforme exemplo de certidão na p. 104.

Assim, era rotina a retificação sistemática de áreas, limites e confrontações de terrenos em Pato Branco/PR quando a LRP/73 entrou em vigor em 1º de Janeiro de 1976 por determinação de seu Art. 298, implantando a Matrícula no país e estabelecendo procedimentos legais para a viabilidade de retificações administrativas no RI. Saliente-se que estas retificações administrativas ainda hoje praticamente não são utilizadas por falta de adequada interpretação à legislação nacional, especialmente a LRP.

7.2 Características das Certidões Imobiliárias

Deve-se respeitar o princípio da continuidade (LRP, Art. 225, § 2º) em todos documentos levadas ao RI. De imediato observa-se que na substituição da área, de nome da rua, de limites, de confrontações, de n. do próprio lote ou da quadra, as certidões apresentam a informação que será substituída e a seguir a informação nova que motiva a retificação. O desrespeito a esse princípio contraria normas a que se sujeita o RI e impede o registro do título, sempre após escrituração no Livro n. 1 - Protocolo, onde são lançados todos títulos apresentados (LRP, Art. 12 e 174), independente da devolução, dúvida ou escrituração que deve acontecer posteriormente.

Quando ocorre a mudança da área, motivada por desmembramento, unificação ou por erro, as alterações nas divisas e confrontações do imóvel serão inevitáveis e óbvias. Mas costuma-se apresentar nas certidões apenas as últimas divisas e confrontações sem repetir as que estão sendo substituídas, considerando-se respeitado o princípio da continuidade desde que seja citada a área substituída e a área nova que causou aquelas alterações.

O procedimento acima evita uma certidão confusa que provocaria freqüentes erros na elaboração de títulos e escriturações baseadas nessas certidões. Bom exemplo é a certidão na p. 106, a qual é esclarecida, apesar de apresentar a transferência de parte de um lote para aumentar o lote vizinho, envolvendo portanto subdivisão e unificação simultâneas.

Pelo mesmo motivo, as alterações de divisas ou de confrontações não decorrentes de alteração na área do imóvel, serão destacadas numa certidão que contenha somente informações essenciais, descrevendo-se dentre as divisas e confrontações apenas as alteradas e aquelas que as substituírem, conforme **certidão na p. 108**.

Na definição das confrontações consideram-se apenas os pontos cardeais (Norte, Sul, Leste e Oeste), escolhendo-os conforme a maior proximidade da confrontação do imóvel com cada uma dessas direções. Se adotados, os pontos colaterais seriam em quantidade extremamente dominante, pois representam todas posições intermediárias entre as quatro posições pontuais dos pontos cardeais, adotados pela facilidade de entendê-los.

As páginas seguintes representam diversas certidões originais que se encontram arquivadas na prefeitura de Pato Branco/PR, que as emitiu entre os anos de 1975 e 2000 e cujas fotocópias foram fornecidas em Abril deste ano para serem aqui divulgadas.

Algumas das certidões mais antigas apresentaram baixa qualidade na impressão, após sua passagem no "scanner". Assim, preferiu-se digitá-las novamente uma a uma diretamente no *Word* para esclarecê-las, apresentando-se cada certidão rigorosamente com as mesmas informações e palavras contidas nas vias originais, o que pode ser comprovado nos arquivos da prefeitura ou do RI dessa cidade. Assim sendo, essas cópias não apresentam assinaturas.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO

ESTADO DO PARANÁ

CERTIDÃO

CERTIFICO para os devidos fins e para quem interessar possa que conforme processo protocolado sob o nº21381 cujo requerente pede a certidão de retificação e correção do lote n.º 7(sete) da quadra n.º 138, conforme o Título n.º 12 livro n.º 23, contendo uma área de 1321,82 (hum mil trezentos e vinte um metros e oitenta e dois centímetros quadrados), com as seguintes medidas: NORTE: com 31,64 metros, SUL: com 31,64 metros, LESTE: com 42,00 metros e OESTE: com 42,00 metros. Sendo que a realidade o lote n.º 7 possui uma área de 840,00m² - (oitocentos e quarenta metros quadrados) dentro das seguintes medidas: NORTE: com 20,00 metros, SUL: com 20,00 metros, LESTE: com 42,00 metros e OESTE: com - 42,00 metros=====

E por ser verdade firmamos a presente - em duas vias de igual teor e valor para que surta os efeitos legais.

Pato Branco, 17 de dezembro de 1975

GERALDO PRADELLA
DIVISÃO DE TOPOGRAFIA.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO

ESTADO DO PARANÁ

Certidão N.º 243/79

O Diretor do Departamento de Serviços Urbanos da Prefeitura Municipal de Pato Branco, tendo em vista o Processo Protocolado sob N.º...46.519... em21.../....08.../....79....

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de AVERBAÇÃO, INCORPORAÇÃO, SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s)8..... da quadra n.º3..... do LoteamentoC. Rei.....
.....-.-.-.-.-..... chácara n.º-.-.-.-.-..... com área(s) de567,00..... m2, mas que na realidade possui uma área de-.-.-.-.-..... m2, e passará a ser o lote n.º18..... da quadra n.º270..... chácara n.º ..-.-.-.-..... com área de161,66..... m2, dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: com o lote 16 com 15,00ms.,
SUL: com o lote 8 com 14,00ms.,
LESTE: com a Av. Tupi com 13,70ms.,
OESTE: com o lote 8 com 8,00ms.,

E o restante do(s) lote(s) n.º(s)8....., da quadra n.º ...3..... chácara n.ºLot. C. Rei..... com área de405,34..... m2, passará a ser o lote n.º8..... da quadra n.º270..... chácara n.º-.-.-.-..... com área de405,34..... dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: com os lotes 16 e 17 com 26,52ms e com o lote 18 com 14,0ms
SUL: com a Av. Tupi com 16,30ms e com lote 18 com 8,00.,
LESTE: com a Rua Amambai com 39,00ms./
OESTE: com o lote 17 com 1,00ms.

E por ser verdade firmamos a presente certidão em tres vias de igual forma e teor para qua surta os efeitos legais.

Pato Branco, 23 de agosto de 1.979

Talão n.º: 09348

Pref. Municipal de Pato Branco Pref. Municipal de Pato Branco

GERALDO PRADELLA

ANTONINHO S. VIGANÓ

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO

ESTADO DO PARANÁ

Certidão N.º 288/79

O Diretor do Departamento de Serviços Urbanos da Prefeitura Municipal de Pato Branco, tendo em vista o Processo Protocolado sob N.º...47.170.... em28..../....09..../....79....

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de AVERBAÇÃO, INCORPORAÇÃO, SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s)9 e 10..... da quadra n.º395..... do Loteamento- - - - - chácara n.º- - - - - com área(s) de504,00 e 553,00..... m2, conforme Registro n.º- - - - -, mas que na realidade possui uma área de- - - - - m2, e passará a ser o lote n.º9..... da quadra n.º395..... com área de1.057,00..... m2, dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: com o lote 14 com 28,80ms.,
 SUL: com a Rua Ararigboia com 28,00ms.,
 LESTE: com o lote 11 com 41,20ms.,
 OESTE: com o lote 8 com 34,20ms.

E por ser verdade firmamos a presente certidão em tres vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Pato Branco, 28 de setembro de 1.979

Pref. Municipal de Pato Branco

Pref. Municipal de Pato Branco

Talão n.º: 10590

GERALDO PRADELLA

DIRETOR DEP. SERVIÇOS URBANOS

DARCY D. PAGNONCELLI

Diretor do Dep. de Administração

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO

ESTADO DO PARANÁ

CERTIDÃO N.º 397/82

CERTIFICAMOS, para os devidos fins e a quem interessar possa, e para fins de subdivisão e incorporação dos lotes n.ºs 3 e 12 da quadra n.º 225 com as áreas de 610,00m² e 1.072,30m², que de acordo com a nova subdivisão o lote n.º 3 com/ a área de 610,00m² e parte do lote n.º 12 com 42,80m², passará a ser o lote n.º 3 da quadra n.º 225 com a área de 652,80m², dentro/ dos seguintes limites e confrontações: Norte: com o lote 12 com 15,60ms; Sul: com a Rua Brasília com 20,00ms e com o lote n.º 2 / com 1,00ms; Leste: com o lote n.º 4 com 33,50ms; Oeste: com o lote n.º 2 com 30,00ms e com o lote n.º 11 com 4,00ms

E o restante do lote n.º 12 da quadra n.º / 225 com a área de 1.029,50m², passará a ser o lote n.º 12, dentro dos seguintes limites e confrontações: Norte: com a Rua Salgado Filho com 19,00ms; Sul: com o lote n.º 3 com 15,60ms; Leste: com/ o lote n.º 13 com 55,50ms; Oeste: com o lote n.º 11 com 54,00ms

E por ser verdade firmamos a presente certidão em três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Pato Branco, 15 de outubro de 1.982.

Pref. Municipal de Pato Branco

GERALDO PRADELLA
DIRETOR DEP. SERVIÇOS URBANOS

Pref. Municipal de Pato Branco

Divercindo Colombo
DIRETOR DO DEP. DE FAZENDA

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO

ESTADO DO PARANÁ

CERTIDÃO N.º 099/2000

A Divisão de Cartografia da Prefeitura Municipal de Pato Branco, Certifica para fins de unificação das áreas dos lotes n.ºs. 03 e 04 da quadra n.º 05 com as áreas de 548,10m² e 776,09m² conforme Matrículas 17.537 e 17.535. De acordo com a nova unificação passará ser o lote n.º 03 da quadra n.º 05 com a área total de 1.324,19m², dentro dos seguintes limites e confrontações: ao Norte com o lote n.º 05 com 40,00m; ao Sul com o lote n.º 13 com 28,00m e 27,95m; a Leste com a Rua Guarani com 22,35m e com o lote 13 com 13,75m; a Oeste com a canalização do Rio Ligeiro com 37,00m.

Obs. CREA conforme convênio.

Pato Branco, 09 de fevereiro de 2.000.

Pref. Municipal de Pato Branco

Jucelino Fco. Dos Santos Fº
TÉC. EDIF. CREA-PR 032505/TD
CHEFE DA DIV. DE CARTOGRAFIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO

ESTADO DO PARANÁ

CERTIDÃO

A Divisão de Cartografia da Prefeitura Municipal de Pato Branco, certifica para os devidos fins e a quem interessar possa que quando da expedição da certidão do lote n.º 14 da quadra n.º 487 constou ao Sul com a Rua Vicente Ferreira, **mas que na realidade é ao Sul com a Rua Antonina com 13,00m.**

Pato Branco, 22 de Fevereiro de 2000.

Pref. Municipal de Pato Branco

Secretaria Municipal de
Desenvolvimento Urbano
Departamento de Serviços Urbanos

PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO

ESTADO DO PARANÁ

CERTIDÃO N.º 114/2000

A Divisão de Cartografia da Prefeitura Municipal de Pato Branco, tendo em vista o processo protocolado sob n.º 213873 em 01.03.2000, para fins de abertura de matrícula de parte do lote n.º 09 da quadra n.º 03 com a área de 404,155m², conforme Transcrição n.º 17.280. Certifica de acordo com a nova averbação que a referida parte do lote 09 passará ser o lote 17 da quadra n.º 03 com a área de 404,155m² dentro dos seguintes limites e confrontações: ao Norte com o lote 09 com 41,95m; ao Sul com o lote 10 com 40,50; a Leste com o lote 02 com 8,70m; a Oeste com a Rua Guarani com 10,60m.

Obs.CREA conf. Convênio.

Pato Branco, 02 de março de 2.000.

Pref. Municipal de Pato Branco

Secretaria Municipal de
Desenvolvimento Urbano
Departamento de Serviços Urbanos

7.3 Aceitação das Certidões Imobiliárias pelo Notário

O Tabelião aceita as certidões conforme for o caso da finalidade a que se destinam, procurando dar o encaminhamento compatível para que os novos dados possam ser escriturados no RI. Analisam-se as certidões emitidas para fins de unificação ou de subdivisão quanto ao aspecto de caracterizar-se ou não a alienação. Passarão obrigatoriamente nos Serviços Notariais as certidões em que alguma das parcelas em unificação ou em subdivisão mudam de proprietário, o que caracteriza a alienação que dependerá de Escritura Pública de Compra e Venda como documentação definitiva.

Nos casos em que divide-se o imóvel de modo a separar uma parcela para cada sócio na proporção em que antes possuíam o imóvel em comunhão, necessitar-se-á apenas Escritura Pública de Divisão Amigável, sem alienação. Assim, caracterizar-se-á a existência ou não de alienação consultando-se simultaneamente a certidão do CI (emitida pela prefeitura) e a certidão atualizada da Matrícula (emitida pelo RI).

As certidões emitidas apenas para fins de averbação destinam-se ao ingresso diretamente no RI para retificação. No entanto, é normal encaminhá-las através dos Serviços Notariais caso pretenda-se alienar o imóvel em retificação, pois a retificação tornar-se-á mais fácil no RI uma vez que será pré-analisada pelos Serviços Notariais por ocasião da elaboração da escritura já com os dados em retificação.

7.4 Aceitação das Certidões Imobiliárias pelo Registrador de Imóveis

A análise inicial das certidões é feita mais com base nas próprias normas do que nos princípios do RI, e principalmente no aspecto de caracterizar-se ou não a alienação. Sempre que a parcela acrescida em um lote é idêntica a parcela reduzida no imóvel confrontante, a caracterização da alienação será inevitável, necessitando-se do título para efetuar a escrituração da transferência dos direitos sobre a parcela de uma para outra pessoa. Ocorre quando um proprietário cede uma faixa esclarecida de seu terreno ao imóvel vizinho.

Necessita-se do título também quando um proprietário entrega uma parte da área de seu imóvel (próxima da rua, por exemplo), recebendo área maior ou igual que acresce seu imóvel em outra posição (mais aos fundos, por exemplo), pois fica caracterizada a permuta, onde cada parcela vendida por uma das pessoas é adquirida pela outra.

Deve-se ter muito cuidado ao decidir se uma certidão caracteriza ou não uma alienação, uma vez que retificação não é meio legal de alienação de imóveis. Inicialmente é bom lembrar que quando a certidão vem marcada apenas com averbação (sem unificação e sem subdivisão), significa que a prefeitura já concluiu que essa retificação não envolve alienação, descrevendo-se na certidão apenas fatos já existentes. Constatando vestígios de irregularidade, o registrador poderá comunicá-los ao Ministério Público e/ou notificar a prefeitura, alertando-a para que reavalie o despacho anterior.

A análise de cada caso na prefeitura far-se-á sempre considerando as determinações do CC, Art. 570, que regula a definição de limites nos casos destes apresentarem-se em confusão. É o caso quando se constata a incompatibilidade entre os limites apresentados pelos títulos. A definição de limites efetuada com base nessa norma não caracteriza alienação, mesmo na impossibilidade de evitar-se prejuízo de proprietário, quando este receberá a devida indenização conforme determina a mesma norma.

Havendo compatibilidade entre os títulos e destes com a quadra existente de fato, qualquer compensação de área entre os imóveis caracterizará a alienação, exceto em posses não contestadas por mais de vinte anos, sendo *“a coisa hábil e a posse justa”*, que acarreta (independente de ação) *“a consolidação dos limites, via usucapião, fazendo, destarte, o deslocamento definitivo da linha divisória do local previsto no título para aquele fixado, definitivamente, pela posse ad usucapionem”* (THEODORO JR., 1999, p. 27-28).

Quando a certidão ingressa no RI através de pedido para escrituração do título, o pedido de retificação da Matrícula será uma consequência, uma vez que a retificação é requisito à escrituração do título que a considera. O processo de retificação fará convocar-se para manifestação os confrontantes, quando ocorrer alteração de divisas. Portanto, torna-se prático o registrador fornecer modelo de requerimento para a averbação, onde constará as assinaturas desses confrontantes e das partes, com as devidas assinaturas reconhecidas nos Serviços Notariais. Torna-se evidente que nos casos de mudança dos limites apenas entre os imóveis das partes que alienam ou permutam, a vizinhança não participará no processo.

Arquivar-se-á o original da certidão do CI quando seus dados ingressarem no RI diretamente ou através de escritura pública. A anotação *“Obs. CREA conforme convênio”* nas certidões mais recentes ocorre porque a cada grupo destas a prefeitura emite uma ART.

A seguir apresenta-se um dos modelos de requerimento para averbação da certidão na Matrícula do imóvel, neste caso retificando o n. de lote e/ou o n. de quadra (este podendo substituir o n. da antiga chácara).

ILMA. SRA. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATO BRANCO
ESTADO DO PARANÁ

O abaixo assinado vem requerer a V. Sa., seja consignado por averbação a margem da Transcrição ou Matrícula sob n. do livro n. deste Ofício, referente a(s) parte(s) da chácara, do(s) lote(s) n.(s) da quadra n., desta cidade ou Loteamento, de Pato Branco, do(s) proprietário(s) que, de acordo com a certidão n., expedida pela Prefeitura, dito(s) lote(s) com área de, passou a denominar-se lote n., da quadra n. com as confrontações e demais características constantes da certidão anexa.

N. Termos

P. E. Deferimento

Pato Branco, de de 19.....

.....

7.5 A Planta Esclarecedora da Quadra

“A palavra planta é um sinônimo de plano. Ela representa uma área de dimensões reduzidas e a influência da Terra é desprezada” (LOCH e CORDINI, 1995, 320 p.). A Planta de Quadra é feita na escala 1:1000 em Pato Branco, e representa os limites e confrontações de fato para cada imóvel. As plantas dos loteamentos servem para orientar a elaboração da Planta da Quadra e para colaborar no entendimento das Matrículas, que muitas vezes tiveram seus dados extraídos das plantas de loteamentos. As diferenças nos dados do loteamento em relação a Planta da Quadra, decorrem de erros na demarcação ou de unificações e subdivisões de lotes ocorridas após aprovado o loteamento.

Inicialmente a Planta da Quadra (também chamada de croqui) é esboçada na escala 1:1000 com os dados do loteamento em linhas tracejadas nos contornos da quadra e nos limites entre suas parcelas internas. Quando ocorrem parcelamentos e na medida em que os dados reais são constatados, anotam-se as alterações (se houver), fazendo-se contínuas as linhas que representam a verdade de campo na precisão desejada. Note-se que desta maneira, o levantamento de dados do CI fica facilitado pelo croqui baseado no loteamento.

Em campo anota-se ou confirma-se cada medida sobre uma fotocópia do croqui. Desta maneira o croqui possuirá o desenho representando o loteamento na escala 1:1000, por exemplo, enquanto as cotas representam as medidas de fato. Daí a denominação adequada de Croqui da Quadra, significando esboço, em breves traços, de desenho ou de pintura (FERREIRA et al, 1993, p. 155). Dispondo-se de pessoal, convém refazer a Planta da Quadra representando em escala as cotas reais constatadas em campo.

Observa-se a falta de ângulos e de coordenadas no CI de Pato Branco/PR, mas o produto merece elogios pela simplicidade de montagem e de manutenção, envolvendo poucos recursos financeiros e humanos. Atualmente o município recebeu o cadastro urbano em meio digital, mas é assunto extenso, envolvendo vários aspectos não abordados aqui. Trataremos apenas da compatibilidade de informações entre o RI e o CI, considerando uma sistemática existente de procedimentos que atualizam as informações.

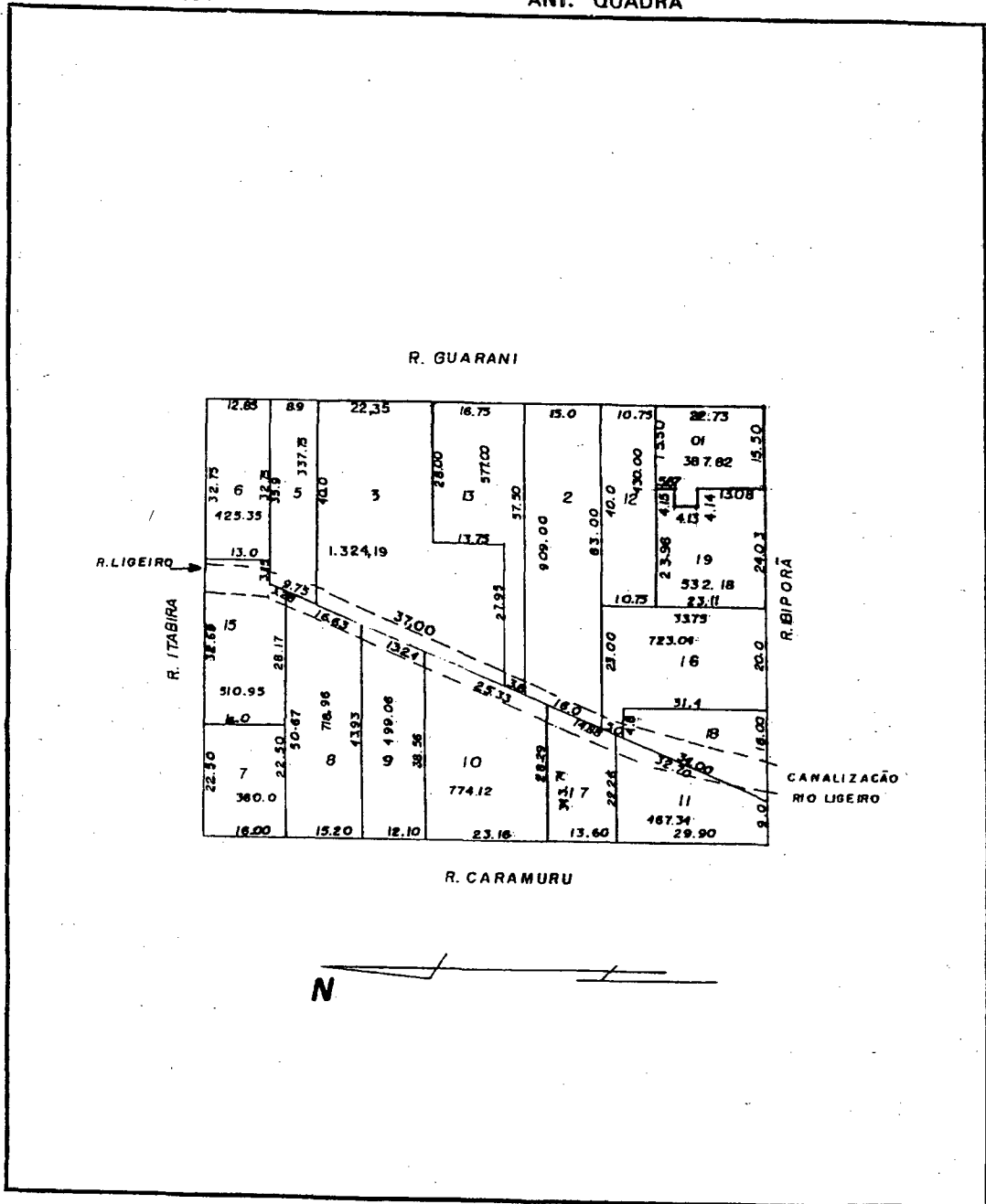
Ao aprovar cada parcelamento, a prefeitura fornece a certidão e as fotocópias da Planta da Quadra datadas e carimbadas, já mostrando o parcelamento na fotocópia destinada a cada proprietário de imóvel com limite envolvido nas retificações, bem como na cópia destinada ao RI, divulgando-se os fatos. Veja-se a seguir a Planta a que se refere a certidão na p. 107.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO
 Cidade
 de
 PATO BRANCO
PLANTA PARCIAL ZCI
 DA
QUADRA N.05

ESC. 1: 1.000 LOT°

ANT. QUADRA



Obs.: A escala original 1:1.000 foi alterada no processo de *scaneamento*.

7.6 Explicando as Matrículas Alteradas a partir das Certidões Imobiliárias

As informações do imóvel encontram-se ao alto de cada Matrícula. Formam-se pela indicação da localização, denominação do lote, da quadra, da chácara e do loteamento; Nessa posição informa-se também a área do imóvel, se este possui benfeitorias, quais as confrontações, limites, ônus reais e n.º da Matrícula ou da Transcrição anterior.

Logo a seguir encontram-se os nomes e qualificações do(s) alienante(s) e do(s) adquirente(s) dos direitos de propriedade sobre o imóvel matriculado.

Quando o proprietário com **Matrícula n. 3.947 na p. 116** alienou todos direitos sobre o seu imóvel, ocorreu o registro da primeira escrituração, denominado R. 1 – 3.947 (registro n. 1 da Matrícula n. 3.947). Se ocorresse mais uma venda, far-se-ia o R. 2 – 3.947. Mas quando a escrituração seguinte é modificação nos dados do imóvel ou modificação não total nos direitos registrados, ocorre uma averbação. Assim, na Matrícula ocorreu a segunda escrituração geral AV.2 – 3.947, que também é a primeira averbação, correspondente a escrituração da **certidão da p. 104**.

Nesse caso da averbação ser decorrente de certidão informando retificação ao imóvel, anotou-se a data da averbação, n. da certidão, o órgão que a expediu, sua data, e todos os dados que nela constava sobre o imóvel, inclusive informações antigas e as que as substituíram. Informa-se ainda os números das Matrículas abertas em decorrência desta averbação. A nova Matrícula será necessária para manter os dados atuais do imóvel no alto da sua folha.

Logo a seguir fez-se nova averbação, que no caso seria AV. 3 – 3.947, anotando-se a mesma data da AV. anterior, e dizendo-se que devido a alteração existente nessa averbação, encerra-se a presente Matrícula, dando origem às Matrículas n. 8.897 e 8.898 do Livro 2, deste Ofício. Encontra-se a **Matrícula n. 8.898 na p. 117**.

A seguir apresentam-se digitadas as reproduções parciais de algumas Matrículas e Transcrições reais existentes no 1 Ofício do RI da Comarca de Pato Branco/PR, nas quais transcreve-se apenas os dados dos imóveis e as averbações mais importantes à compreensão deste trabalho. O formato da digitação é diferente das Matrículas na parte impressa, mas as palavras são iguais, não se apresentando as assinaturas nestas cópias digitadas.

A **certidão da p. 108** motivou a **AV.3 da Matrícula n. 3.790 na p. 118**.

A **certidão da p. 109** refere-se à **Transcrição n. 17.280 na p. 119**; e resultou na abertura da **Matrícula n. 32.064 na p. 120**.

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
COMARCA DE PATO BRANCO - PARANÁ
Rua Osvaldo Aranha, 697

TITULAR
PEDRO DE SÁ RIBAS
C.P.F. 005845179-04

REGISTRO GERAL

FICHA
01

MATRÍCULA N.º 3.947

RUBRICA

04 de março de 1.977.

IMÓVEL URBANO - Lote nº08 da Quadra nº270, sita á Rua Amambai esquina com a Av. Tupi, desta cidade, com a área de 567,00m²(QUINHENTOS E SESSENTA E SETE METROS QUADRADOS), dentro dos seguintes limites e confrontações: AO NORTE: com os lotes nºs16 e 17, com 42,32m; AO SUL: com a Rua Amambai, com 39,00m; A LESTE: com a Av. Tupi, com 30,00m; e ao OESTE: com a Rua Amambai em angulo agudo terminado em 0. Regº antº sob n.º 1.202, 1.203, 1.206, 1.207,1.208, 1.197 e 1.117 do livro nº3-A, 1.230, 1.363, 1.348, 1.394 do livro n.º 3-B, e de conformidade com o memorial do Loteamento inscrito sob n.º- 01 do livro n.º 8-A, ambos deste Ofício.

ADQUIRENTE: (...) CPF N.º(...) e ESPÓLIO DE (...), representado pela sra. (...).

R. 1 - 3.947 - 04/03/77 - (...).

AV. 2 - 3.947 - 23/08/79 – Conforme Certidão da Prefeitura Municipal desta Cidade, datada de 23/08/79, sob n.º 243/79, para fins de - averbação do lote n.º 08 da quadra n.º 270 desta cidade com a área – de 567,00m², de propriedade do Sr. (...), que de acordo com a nova subdivisão, parte do referido lote com a área de - 161,66m², passará a ser o lote n.º 18 da quadra n.º 270, dentro dos – Seguintes limites e confrontações: NORTE: com o lote n.º 16 com 15,0ms; SUL: com o lote n.º 8 com 14,00ms; LESTE: com Avenida Tupi com—13,70ms, e ao OESTE: com o lote 8 com 8,00ms.- E o restante do lote, passará a ser o lote n.º 8 da Quadra n.º 270, com a área de 405,34m²., dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: com os lotes – 16 e 17 com 26,52ms e com o lote 18. com 14,00ms; SUL: com a Av. Tupi com 16,30ms e com o lote 18 com 8,00ms; LESTE: com a Rua Amambai com 39,00ms; OESTE: com o lote 17 com 1,00m.- Cujos imóveis serão – matriculados sob nºs 8.897 e 8.898 do livro n.º 2, deste Ofício. Pelo que averbou dita matrícula. Dou fé.

AV.3 - 3.947- 23/08/79 – Tendo em vista a SUBDIVISÃO, constante da averbação – anterior, ENCERRA-SE a presente matrícula, dando origem as matriculas sob nºs.8897 e 8.898 do livro nº2, deste Ofício.Dou fé.

1º Ofício de Registro Geral
de Imóveis

ELICE SOARES RIBAS
TITULAR

CERTIFICO, que a presente fotocópia e
reprodução fiel da matr. Nº3947
Pato Branco, 04 de 05 de 2000.

OFICIAL

77 780 781/0001-09

ELICE SOARES RIBAS

1º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
RUA OSVALDO ARANHA, 697
CEP 85504-350
PATO BRANCO - PR

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
COMARCA DE PATO BRANCO - PARANÁ
Rua Osvaldo Aranha, 697

TITULAR
PEDRO DE SÁ RIBAS
C.P.F. 005845179-04

REGISTRO GERAL

FICHA
01

MATRÍCULA N.º 8.898

RUBRICA

23 de agosto de 1.979.-

IMÓVEL URBANO - Lote n.º 8(oito) da quadra n.º 270 (duzentos e setenta),sita a Av. Tupi desta cidade, com a área de 405,34m2 (QUATROCENTOS E CINCO METROS E TRINTA E QUATRO DECÍMETROS QUADRADOS),sem—benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: ao NORTE: com os lotes 16 e 17 com 26,52ms e com o lote 18 com 14,0ms;-- SUL: com a AV. Tupi com 16,30ms e com o lote 18 com 8,00ms; LESTE:- com a rua Amambai com 39,00ms; OESTE: com o lote 17 com 1,00ms.- Público de 23.08.76.- Regº anterior sob n.º R-1-3.947 e AV. 2-3.947,-- mat. 3.947 do livro n.º 2, deste Ofício.-

TRANSMITENTE: (...), CPF. (...), e ESPOLIO' DE (...).-

ADQUIRENTE: (...) CPF N.º (...).-

AV. 1 - 8.898 - 09.06.93 – Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito ao titular deste cartório, pelo sr. (...), o qual apresentou uma Certidão de Averbação de Casa, expedida pela secção de expediente da Prefeitura Municipal de Pato Branco, datada de 07.06.93, para constar a construção de uma casa para fins residenciais mista, com a área construída de 100,00m2, cuja construção foi construída no ano de 1963, conforme ficha cadastral daquele época.Ref. Mat. 8.898 acima. Dou fê.

Av.2 - 8.898 - 25.06.93 – Procede-se a esta averbação nos termos do- requerimento feito ao titular deste cartório, pelo Sr. (...), o qual apresentou uma certidão de casamento sob nº133/76, firmado pelo serventuário do registro civil, das pessoas naturais de- São Miguel do Oeste-SC., em 23.10.76, para alterar o seu estado civil para “CASADO”, após haver contraído seu matrimônio com a Sra. – (...), cujo regime adotado foi o da comunhão universal - de bens. Ref. Mat. 8.898 acima. Dou fê.

R.3 - 8.898 - 25.06.93 - (...).

AV.4/8.898 - Prot.96.150 - 18/09/98 - (...).

1º Ofício de Registro Geral
de Imóveis

ELICE SOARES RIBAS
TITULAR

CERTIFICO, que a presente fotocópia e
reprodução fiel da matr. N°8898
Pato Branco, 04 de 05 de 2000.

OFICIAL

77 780 781/0001-09

ELICE SOARES RIBAS

1º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
RUA OSVALDO ARANHA, 697
CEP 85504-350
PATO BRANCO - PR

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
COMARCA DE PATO BRANCO - PARANÁ
Rua Osvaldo Aranha, 697

TITULAR
PEDRO DE SÁ RIBAS
C.P.F. 005845179-04

REGISTRO GERAL

FICHA
01

MATRÍCULA N.º 3.790

RUBRICA

02 de fevereiro de 1.977.

IMÓVEL URBANO: Lote n.º 14 da Quadra n.º 487, sita á Rua Vicente Ferrera, desta cidade, com a área de 390,00m²(TREZENTOS E NOVENTA METROS QUADRADOS), confrontando: AO NORTE: com o lote n.º 5, com 13,00m; AO SUL: com a Rua Vicente Ferrera, com 13,00mts; A LESTE: com o lote n.º 13, com 30,00m; e ao OESTE: com o lote n.º 15, com 30,00m.Regº antº sob n.º 2.425 do livro n.º 3-B, deste Ofício.

TRANSMITENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE PATO BRANCO, pessoa jurídica de direito público.

ADQUIRENTE: (...) CPF n.º (...).

R. 1 - 3.790 - 29/02/80 - (...).

R. 2 - 3.790 - 29/12/81 - (...).

AV.3/3.790- Prot.nº100.331- 25/02/2000- Conforme Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Pato Branco, datada de 22.02.2000, referente ao lote urbano sob nº14 da quadra nº487, situada nesta cidade de Pato Branco, de propriedade da firma (...), que de acordo com a referida certidão e quando da expedição da certidão do lote nº14 da quadra nº487, ficou consantando erroneamente ao Sul, com a rua Vicente Ferreira,quando na realidade o correto ao Sul é com a "RUA ANTONINA". Ref. Mat. 3.790 e R.2-3.790 acima. Dou fé. C. 60 VRC= R\$ 4,50

R.4/3.790- Prot.nº100.332- 25/02/2000- (...).

1º Ofício de Registro Geral
de Imóveis

ELICE SOARES RIBAS
TITULAR

CERTIFICO, que a presente fotocópia e
reprodução fiel da matr. nº3.790
Pato Branco, 05 de 05 de 2000.

OFICIAL

77 780 781/0001-09

ELICE SOARES RIBAS
1º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
RUA OSVALDO ARANHA, 697
CEP 85504-350
PATO BRANCO - PR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE PATO BRANCO
 1º Ofício de Registro de Imóveis
 Rua Osvaldo Aranha, 697 - Fone (...)
 CGC N.º 77.780.781/0001-09

Elice Soares Ribas

Rosangela A. S. Ribas Amadori

Titular
 CPF 603.278.559-91

Auxiliar Juramentada
 CPF 717.951.039-49

C E R T I D ã O

CERTIFICO, a pedido verbal de parte interessada, que revendo em cartório o livro nº3-O, de transcrição das -- transmissões, deste Ofício, encontra-se a transcrição sob nº17.280, datada de ---- 18.01.1970, referente a uma parte do lote urbano sob nº09 da quadra nº03, situada - nesta cidade de Pato Branco, contendo a área de 404,155m2, adquirido pelo sr. (...), por compra feita de (...), pelo valor de Cr\$ 32.000,00, com reg. Ant. sob nº9.016 do livro nº3-H, deste Ofício, e que a margem da presente transcrição encontra-se a averbação seguinte: Procedese a esta averbação nos termos do requerimento feito a titular deste cartório, pelo sr.(...), o qual apresentou uma certidão sob nº14/2000, expedida pela Prefeitura Municipal de Pato Branco, referente a uma parte do lote nº09 da quadra nº03, com a área de 404,155m2, que de acordo com a referida certidão expedida pela Prefeitura Municipal de pato Branco, em 02.03.2000, e que de acordo com a nova subdivisão, passará a ser o lote nº17 da quadra nº03, com a área de 404,155m2, dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: com o lote nº9 com 41,95m; SUL: com o lote nº10 com 40,50m; LESTE: com o lote nº02, com 8,70m e a OESTE: com a rua Guarani, com 10,60m cujo imóvel será matriculado sob nº32.064 do livro nº02, deste Ofício. Para os fins de direito averbo dita transcrição. Pato Branco, 13 de março de 2000. (a) Rosangela Aparecida Soares Ribas Amadori, Oficial substituta, deste Ofício....

O referido é verdade e dou fé.

Pato Branco, 04 de maio de 2000

 Oficial.

77 780 781/0001-09
 ELICE SOARES RIBAS
 1º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
 RUA OSVALDO ARANHA, 697
 CEP 85504-350
 PATO BRANCO - PR

1º Ofício

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
COMARCA DE PATO BRANCO/PR
Rua Osvaldo Aranha, 697

CGC N.º 77.780.781/0001-09

TITULAR

Elice soares ribas

C.P.F. 603.278.559-91

REGISTRO GERAL	FICHA 32.064/1
MATRÍCULA N.º <u>32.064</u>	RUBRICA

13 de março de 2.000.

IMÓVEL URBANO: - Lote n.º 17 (dezesete) , da quadra n.º 03 (tres) , sita a Rua Guarani, nesta cidade de Pato Branco, contendo a área de 404,16 metros quadrados, com benfeitorias, constituída de uma casa de madeira, com a área de 130,00m2. Dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: com o lote 9 com 41,95m; SUL: com o lote 10 com 40,50m; LESTE: com o lote 02 com 8,70m e a OESTE: com a Rua Guarani com 10,60m. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o provimento n.º 26/99, capítulo 16, seção 4, item 16.4.2.1, de 02.03.99, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo suprimento. Ref. Reg. 17.280 do livro nº3-O, deste Ofício. Publico de 13.01.71. (...).

PROPRIETÁRIO: (...), inscrito no CPF n.º (...).

1º Ofício de Registro Geral
de Imóveis

ELICE SOARES RIBAS
TITULAR

CERTIFICO, que a presente fotocópia e
reprodução fiel da matr. nº32.064
Pato Branco, 04 de 05 de 2000.

OFICIAL

77 780 781/0001-09

ELICE SOARES RIBAS

1º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
RUA OSVALDO ARANHA, 697
CEP 85504-350
PATO BRANCO - PR

8 ESTUDO DE CASO: CAMPO ERÊ/SC

8.1 Momento Histórico do Início das Certidões Imobiliárias

Campo Erê/SC é um município com 11.128 habitantes (IBGE, 1995? apud CAMPO ERÊ, 1997), localizada a 60 quilômetros da cidade de Maravilha/SC. A área urbana possui dois loteamentos principais separados pelo Rio Pesqueiro que nasce na parte Oeste da cidade. O loteamento ao Sul do rio é o mais recente, estendendo-se desde o centro até no bairro Primavera, estando metade dos terrenos sem edificações no ano 2000. Foi projetado regularmente com ruas de 20,00m de largura, formando sempre quadras com 100,00m de cada lado. No entanto, nos anos 80 sabia-se que esse loteamento estava implantado com ruas mais estreitas, quase todas com 14,00m a 18,00m de largura.

A área total ocupada apresenta-se menor do que na planta do loteamento aprovado. Constatou-se o fato quando a prefeitura localizou piquetes antigos em todas as chácaras que contornam o loteamento.

A AMOSC de Chapecó/SC providenciou um cadastramento da ocupação dessas quadras em Campo Erê/SC para reordená-las, praticamente concluindo a nova demarcação em março de 1990, com os piquetes devidamente posicionados nos vértices das quadras.

Considerando-se a posição das ruas e construções então existentes, conseguiu-se viabilizar a reordenação das quadras mantendo largura constante ao longo de toda extensão de cada rua, mas estas assumiram larguras diferentes para si, de maneira a aproveitar-se ao máximo as edificações, muros e meios-fios existentes. No entanto, tornou-se inviável adotar na reimplantação o paralelismo entre quase todas as ruas existentes, resultando quadras sem ângulo reto nos vértices.

As medidas previstas de 100,00m para as laterais de quadra apresentavam-se com valores variáveis de 96,00 a 104,00m, mantendo-se os valores de 100,00m por 100,00m apenas no bairro Primavera, devido à pouca ocupação local e ao desalinhamento de ruas em relação às do bairro central.

A AMOSC também cadastrou as testadas de lotes, viabilizando a implantação do sistema de retificação existente em Pato Branco/PR (que era desconhecido em Campo Erê/SC) com a simples medição dos lotes na parte interna de cada quadra.

Casualmente a Prefeitura Municipal de Campo Erê/SC contratou em março/90 o engenheiro civil Luiz Inácio Rambo que trabalhava desde 1981 com projetos e execução de obras em Pato Branco/PR. Durante a análise para aprovação de projetos arquitetônicos, este profissional notou a divergência existente entre os imóveis do município e as Matrículas correspondentes.

Após breve consulta à legislação federal correspondente e na posse dos modelos de retificações em Matrículas e de certidões obtidas em Pato Branco/PR, implantou-se o sistema no Município de Campo Erê/SC. O RI inicialmente estranhou, mas logo constatou a viabilidade do projeto e passou a averbar certidões para os proprietários, na medida em que a Prefeitura resolvia o cadastro interno de cada quadra, a requerimento de interessados.

Esta alternativa permitiu resolver administrativamente a retificação das características e confrontações de terrenos junto ao RI, averbando-se os limites realmente existentes e praticados no local, em substituição aos limites previstos pelo loteamento e existentes nos títulos de propriedade.

8.2 Características das Certidões Imobiliárias

As certidões elaboradas desde 1990 em Campo Erê/SC são iguais até hoje aos modelos impressos e padronizados que Pato Branco/PR adotava desde o ano de 1979 até parte da década de 90, antes de digitá-las. A seguir apresentam-se algumas cópias dessas certidões, emitidas pela prefeitura de Campo Erê/SC entre 1991 e 1999 e fornecidas em Abril/2000 para serem aqui divulgadas. Elas reproduzem as informações existentes nas vias originais, mas não contém assinaturas porque são digitadas no Word, aproveitando-se o modelo e a sistemática existente no Capítulo 7.

Em Campo Erê/SC implantou-se um dispositivo ao final das certidões para vinculá-las entre si para averbações em conjunto, porque muitas vezes vários e até todos imóveis de uma mesma quadra necessitavam retificações. Tal estratégia é conveniente para se provocar as retificações das Matrículas em bloco, solucionando mais imóveis ao mesmo tempo.

Esse dispositivo pode ser constatado ao final das certidões de n. 065 a 069/91, da p. 124 a 128, as quais referem-se e devem ser vistas em conjunto com a Planta da Quadra 79 na p. 140, para melhor entendê-las. Referem-se a um loteamento efetuado em uma das chácaras urbanas e demonstram o sistema de retificação em bloco. Deve-se lembrar que o Município é proprietário das ruas e que as certidões resolvem a discriminação entre as áreas municipais (ruas) e as propriedades particulares (lotes), onde houver confusão.

Deve-se ver a certidão da p. 129 em conjunto com as Matrículas da p. 143 a 145. Representam a retificação de área de dois lotes de 800,00m² para 1.000,00m² cada um os quais, apesar de constar na planta do loteamento mais antigo que os lotes tem 100,00m nas laterais, fato confirmado em campo e nas próprias Matrículas, a área registrada no RI correspondia estranhamente a laterais de 40m.

As certidões da p. 130 a 132 vinculam-se à Planta da Quadra n.15 na p. 141, e demonstram a retificação em bloco envolvendo apenas uma parte da quadra, e demonstram como os lotes 10,12, 12A, 13 e 14 assumiram formas irregulares, aumentando ou reduzindo as áreas dos lotes entre si.

A certidão na p. 133 apresenta apenas um desmembramento, mas é recente, demonstrando que a sistemática de emissão de certidões apresenta continuidade, apesar da mudança de técnicos, de administradores e do comando político ao longo dos anos.

ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Campo Erê

Certidão N.º 065/91

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da
PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o
processo protocolado sob n.º DOSU 059/90 em 27 / 11 / 90.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem inte-
ressar possa e para fins de AVERBAÇÃO, INCORPORAÇÃO, SUBDIVISÃO, do(s)
lote(s) n.º(s) 1 da quadra n.º 51 "F" do Loteamento FAZENDA ...
. PRIMAVERA .. chácara n.º com área(s) de 1.000,00 m2,
conforme Registro n.º 1.169 CE, mas que na realidade possui uma área
de 1.000,00 m2, e passará a ser o lote n.º 1 (um) da
quadra n.º ... 79 (setenta e nove) .. com área de 1.000,00 m2, dentro dos seguintes
limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 50,00 metros lineares,
confrontando com o lote urbano n.º 3 (três);

SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 50,00 metros lineares,
confrontando com a Rua Octávio Angelo Perottoni;

LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 20,00 metros lineares,
confrontando com a Rua 1º de Maio;

OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 20,00 metros lineares,
confrontando com o lote urbano n.º 2 (Dois).

E por ser verdade firmamos a presente certidão
em três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, 19 de Março de 1.991.

PREF. MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ - SC

PREF. MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ - SC
DEP. DE OBRAS E SERV. URBANOS

LUIZ INÁCIO RAMBO
Eng. Civil Reg. N.º V-29.244 CREA SC

PEDRO R. MALLMAN
DIRETOR

As certidões 065 a 069/91 serão averbadas no mesmo dia, após os proprietários envolvidos concordarem com as alterações em seus lotes.

Talão n.º

ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Campo Erê**Certidão N.º 066/91**

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da
 PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o
 processo protocolado sob n.º DOSU 059/90 em 27 / 11 / 90.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de AVERBAÇÃO, INCORPORAÇÃO, SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s) 2 da quadra n.º 51 "F" do Loteamento FAZENDA ... PRIMAVERA .. chácara n.º-.-.-.-..... com área(s) de 1.000,00 m2, conforme Registro n.º 1.169 CE, mas que na realidade possui uma área de 1.000,00 m2, e passará a ser o lote n.º 2 (dois) da quadra n.º ... 79 (setenta e nove) .. com área de 1.000,00 m2, dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 50,00 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 4 (quatro);

SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 50,00 metros lineares, confrontando com a Rua Octávio Angelo Perottoni;

LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 20,00 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 1 (um);

OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 20,00 metros lineares, confrontando com a Rua Dona Terezinha.

E por ser verdade firmamos a presente certidão em três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, 19 de Março de 1.991.

PREF. MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ - SC

PREF. MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ - SC
 DEP. DE OBRAS E SERV. URBANOS

 LUIZ INÁCIO RAMBO
 Eng. Civil Reg. N.º V-29.244 CREA SC

 PEDRO R. MALLMAN
 DIRETOR

As certidões 065 a 069/91 serão averbadas no mesmo dia, após os proprietários envolvidos concordarem com as alterações em seus lotes.

Talão n.º

ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Campo Erê

Certidão N.º 067/91

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da
PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o
processo protocolado sob n.º DOSU 059/90 em 27 / 11 / 90.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de AVERBAÇÃO, INCORPORAÇÃO, SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s) 9 da quadra n.º 51 "F" do Loteamento FAZENDA PRIMAVERA .. chácara n.º com área(s) de 887,50 m2, conforme Registro n.º 1.169 CE, mas que na realidade possui uma área de 940,14 m2, e passará a ser o lote n.º 9 (nove) da quadra n.º ... 79 (setenta e nove) .. com área de 940,14 m2, dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 54,69 metros lineares, confrontando com a Rua "E";

SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 54,00 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 7 (sete) e parte do lote urbano n.º 8 (oito);

LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 13,07 metros lineares, confrontando com a Rua 1º de Maio;

OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 21,75 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 10 (Dez).

E por ser verdade firmamos a presente certidão em três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, 19 de Março de 1991.

PREF. MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ - SC

PREF. MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ - SC
DEP. DE OBRAS E SERV. URBANOS

LUIZ INÁCIO RAMBO
Eng. Civil Reg. N.º V-29.244 CREA SC

PEDRO R. MALLMAN
DIRETOR

As certidões 065 a 069/91 serão averbadas no mesmo dia, após os proprietários envolvidos concordarem com as alterações em seus lotes.

Talão n.º

ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Campo Erê**Certidão N.º 068/91**

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da
 PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o
 processo protocolado sob n.º DOSU 059/90 em 27 / 11 / 90.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de AVERBAÇÃO, INCORPORAÇÃO, SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s) 1 da quadra n.º 51 "F" do Loteamento FAZENDA ... PRIMAVERA .. chácara n.º com área(s) de 1.162,00 m2, conforme Registro n.º 1.169 CE, mas que na realidade possui uma área de 1.170,47 m2, e passará a ser o lote n.º 10 (Dez) da quadra n.º ... 79 (setenta e nove) .. com área de 1.170,47 m2, dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 46,59 metros lineares, confrontando com a Rua "E";

SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 46,00 metros lineares, confrontando com parte do lote urbano n.º 8;

LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 21,75 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 9 (nove);

OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 29,14 metros lineares, confrontando com a Rua Dona Terezinha.

E por ser verdade firmamos a presente certidão em três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, 19 de Março de 1991.

PREF. MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ - SC

PREF. MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ - SC
 DEP. DE OBRAS E SERV. URBANOS

 LUIZ INÁCIO RAMBO
 Eng. Civil Reg. N.º V-29.244. CREA SC

 PEDRO R. MALLMAN
 DIRETOR

As certidões 065 a 069/91 serão averbadas no mesmo dia, após os proprietários envolvidos concordarem com as alterações em seus lotes.

Talão n.º

ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Campo Erê

Certidão N.º 069/91

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da
PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o
processo protocolado sob n.º DOSU 059/90 em 27 / 11 / 90.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de AVERBAÇÃO, INCORPORAÇÃO, SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s) **x-x-x-** ... da quadra n.º **51 "F"** do Loteamento **FAZENDA ... PRIMAVERA** .. chácara n.º-:-:-:-:..... com área(s) de **10.050,00** m2, conforme Registro n.º **1.169 CE**, mas que na realidade possui uma área de **10.110,61** m2, e passará a ser o lote n.º **x-x-x-x-** da quadra n.º ... **79 (setenta e nove)** .. com área de **10.110,61** m2, dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de **101,28 metros lineares**, confrontando com a Rua "E";

SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de **100,00 metros lineares**, confrontando com a Rua Octávio Angelo Perottoni;

LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de **93,07 metros lineares**, confrontando com a Rua 1º de Maio;

OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de **109,14 metros lineares**, confrontando com a Rua Dona Terezinha.

Obs.: A referida quadra continua possuindo dez lotes internamente.

E por ser verdade firmamos a presente certidão em três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, **19 de Março de 1.991.**

PREF. MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ - SC

PREF. MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ - SC
DEP. DE OBRAS E SERV. URBANOS

LUIZ INÁCIO RAMBO
Eng. Civil Reg. N.º V-29.244 CREA SC

PEDRO R. MALLMAN
DIRETOR

As certidões **065 a 069/91** serão averbadas no mesmo dia, após os proprietários envolvidos concordarem com as alterações em seus lotes.

Talão n.º

ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Campo Erê

Certidão N.º 094/91

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da
 PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o
 processo protocolado sob n.º DOSU 126/91 em 22 / 05 / 91.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de AVERBAÇÃO, INCORPORAÇÃO, SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s) 15 e 16 .. da quadra n.º 10 do Loteamento .. BLOCO "B" ..
 chácara n.º com área(s) de .. 800,00+800,00 m2,
 conforme Registro n.º .. M-4.050 CE .., mas que na realidade possui uma área de 1.000,00+
 1.000,00 m2, e passará a ser o lote n.º .. 15 (quinze) .. da quadra n.º ... 10 (DEZ) .. chácara
 n.º com área de ..1.375,00.. m2, dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 27,50 metros lineares, confrontando com os lotes urbanos n.º 9 (nove) e parte do n.º 8 (oito);

SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 27,50 metros lineares, confrontando com a Rua Duque de Caxias;

LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 50,00 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 16 (dezesseis);

OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 50,00 metros lineares, confrontando com os lotes urbanos n.º 14 (Catorze), 13 (Treze) e parte do 12(Doze);

E o restante do(s) lote(s) n.º(s) .. 15 e 16 .., da quadra n.º 10 Loteamento chácara n.ºcom área de ... 500,00 ... m2, passará a ser o lote n.º ... 16 ... da quadra n.º ... 10 ... chácara n.º com área de 625,00 dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 12,50 metros lineares, confrontando com parte do lote urbano n.º 8 (oito);

SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 12,50 metros lineares, confrontando com a Rua Duque de Caxias;

LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 50,00 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 17 (Dezessete);

OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 50,00 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 15 (Quinze).

E por ser verdade firmamos a presente certidão em três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, 27 de Maio de 1.991.

PREF. MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ - SC

PREF. MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ - SC
 DEP. DE OBRAS E SERV. URBANOS

LUIZ INÁCIO RAMBO
 Eng. Civil Reg. N.º V-29.244 CREA SC

PEDRO R. MALLMAN
 DIRETOR

Talão n.º 19683

ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Campo Erê

Certidão N.º 169/92

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da
 PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o
 processo protocolado sob n.º DOSU 239/92 em 26 / 05 / 92.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de AVERBAÇÃO, INCORPORAÇÃO, SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s) 10 da quadra n.º 15 do Loteamento **BLOCO B** ...
 chácara n.º com área(s) de 1.000,00 m2,
 conforme Registro n.º **M-945CE**, mas que na realidade possui uma área de
 1.153,20 m2, e passará a ser o lote n.º 10 (Dez) da
 quadra n.º ... 15 (Quinze) com área de 1.153,20 m2, dentro dos seguintes
 limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 20,00 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 11 (Onze), mais 4,55 metros lineares com parte do lote urbano n.º 13 (Treze);

SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 27,72 metros lineares, confrontando com a Rua Bandeirantes;

LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 31,00 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 12(Doze), mais 14,50 metros lineares com o lote urbano n.º 12A(Doze-A);

OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 65,03 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 8 (Oito) e parte do n.º 9(Nove).

E por ser verdade firmamos a presente certidão em três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, 13 de Agosto de 1.992.

Pref. Municipal de Campo Erê - SC

 LUIZ INÁCIO RAMBO
 Eng. Civil Reg. N.º V-29.244 CREA SC

 REMI FRANCISCO BIANCHI
 Diretor de Obras e Serviços Urbanos

As certidões DOSU 169 a 173/92 serão averbadas no mesmo dia, após os proprietários envolvidos concordarem com as alterações em seus lotes.

Talão n.º

ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Campo Erê

Certidão N.º 170/92

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da

PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o

processo protocolado sob n.º DOSU 239/92 em 26 / 05 / 92.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de AVERBAÇÃO, INCORPORAÇÃO, SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s) 12 da quadra n.º 15 do Loteamento .. BLOCO "B" ..

..... chácara n.º com área(s) de 812,00 m2, conforme Registro n.º, mas que na realidade possui uma área de 779,02 m2, e passará a ser o lote n.º .. 12 (Doze) .. da quadra n.º ... 15 (Quinze) .. chácara n.º com área de ..408,58.. m2, dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 26,50 metros lineares, confrontando com os lotes urbanos n.º 12A(Doze-A) e parte do lote urbano n.º 10 (Dez);

SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 000,00 metros lineares, confrontando com sua ponta em vértice entre o canto do lote urbano n.º 10(Dez) e a Rua Bandeirantes;

LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 35,84 metros lineares, confrontando com a Rua Bandeirantes;

OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 31,00 metros lineares, confrontando com parte do lote urbano n.º 10 (Dez);

E o restante do(s) lote(s) n.º(s) .. 12 ..., da quadra n.º 15 Loteamento chácara n.º com área de .. 370,44 .. m2, passará a ser o lote n.º .. 12A(DozeA) .. da quadra n.º .. 15(Quinze) .. chácara n.º com área de .. 370,44 .. dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 36,19 metros lineares, confrontando com parte do lote 14(Catorze) e parte do 13(Treze);

SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 25,05 metros lineares, confrontando com parte do lote urbano n.º 12(Doze);

LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 19,60 metros lineares, confrontando com a Rua Bandeirantes;

OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 14,50 metros lineares, confrontando com parte do lote urbano n.º 10 (Dez).

E por ser verdade firmamos a presente certidão em três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, 13 de Agosto de 1.992.

Pref. Municipal de Campo Erê - SC

LUIZ INÁCIO RAMBO
Eng. Civil Reg. N.º V-29.244 CREA SC

REMI FRANCISCO BIANCHI
Diretor de Obras e Serviços Urbanos

Obs.: Averbar esta certidão junto com as DOSU 169 a 173/92 de 1.992.

Talão n.º

ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Campo Erê

Certidão N.º 171/92

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da
PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o
processo protocolado sob n.º DOSU 239/92 em 26 / 05 / 92.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de AVERBAÇÃO, INCORPORAÇÃO, SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s) 13 da quadra n.º 15 do Loteamento BLOCO B ...
..... chácara n.º com área(s) de 1.000,00 m2,
conforme Registro n.º M-2.331CE, mas que na realidade possui uma área de
..... 838,70 m2, e passará a ser o lote n.º 13 (Treze) da
quadra n.º ... 15 (Quinze) com área de 838,70 m2, dentro dos seguintes
limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 20,00 metros lineares, confrontando com a Rua Pe. Saporiti;

SUL: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 20,37 metros lineares, confrontando com parte dos lotes urbanos n.º 10(Dez) e 12 A (Doze-A);

LESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 43,87 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 14(Catorze);

OESTE: Por uma linha seca e reta, numa extensão de 40,00 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 11 (Onze).

E por ser verdade firmamos a presente certidão em três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, 13 de Agosto de 1.992.

Pref. Municipal de Campo Erê - SC

LUIZ INÁCIO RAMBO
Eng. Civil Reg. N.º V-29.244 CREA SC

REMI FRANCISCO BIANCHI
Diretor de Obras e Serviços Urbanos

As certidões DOSU 169 a 173/92 serão averbadas no mesmo dia, após os proprietários envolvidos concordarem com as alterações em seus lotes.

Talão n.º

ESTADO DE SANTA CATARINA

Prefeitura Municipal de Campo Erê

Certidão N.º 315/99

O DEPARTAMENTO de OBRAS e SERVIÇOS URBANOS da
 PREFEITURA MUNICIPAL de CAMPO ERÊ tendo em vista o
 processo protocolado sob n.º DOSU 593/99 em 22 / 03 / 1.999.

CERTIFICA, para os devidos fins e a quem interessar possa e para fins de AVERBAÇÃO, INCORPORAÇÃO, SUBDIVISÃO, do(s) lote(s) n.º(s) . (14)Quatorze . da quadra n.º .(07)Sete do Loteamento .. BLOCO "B" Faz. Saudades .. chácara n.º .. xxxxxxxxxxxx ... com área(s) de 800,00 m2, conforme Registro n.º, mas que na realidade possui uma área de . (800,00) Oitocentos m2, e passará a ser o lote n.º .. (14)Quatorze .. da quadra n.º ... (07)Sete .. chácara n.º xxxxxxxxxxxx com área de .. (435,00).. m2, dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 21,75 metros lineares, confronta-se com parte do lote urbano n.º 13

SUL: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 21,75 metros lineares, confronta-se com a Rua Amazonas.

LESTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 20,00 metros lineares, confronta-se com o lote n.º 14-A .

OESTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 20,00 metros lineares, confronta-se com a Rua Rio de Janeiro.

E o restante do(s) lote(s) n.º(s) (14)Quatorze, da quadra n.º (07)Sete Loteamento chácara n.º ... xxxxxxxxxxxx ... com área de .. 800,00 .. m2, passará a ser o lote n.º .. 14A .. da quadra n.º .. (07)Sete .. chácara n.º .. xxxxxxxx com área de .. (365,00) .. dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 18,25 metros lineares, confronta-se com parte do lote urbano n.º 13.

SUL: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 18,25 metros lineares, confronta-se com a Rua Amazonas.

LESTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 20,00 metros lineares, confronta-se com o lote n.º 15.

OESTE: Por uma linha seca e reta, com uma distância de 20,00 metros lineares, confronta-se com parte do mesmo lote n.º 14, da área a desmembrar.

E por ser verdade firmamos a presente certidão em três vias de igual forma e teor para que surta os efeitos legais.

Campo Erê, 22 de Março de 1.999.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ

UBIRAJARA M. RIBEIRO
 ENGENHEIRO CIVIL
 C R E A 43 92 1-6

Obs.: Averbar esta certidão junto com as DOSU -x- a -x- /xx.
 Talão n.º 34056

8.3 Aceitação das Certidões Imobiliárias pelo Notário

O Tabelião de Campo Erê/SC aceita as certidões normalmente, não constatando-se diferenças em relação a receptividade dada às certidões pelos Notários de Pato Branco/PR. Basicamente, recebe-se as certidões como sendo as características que identificam os imóveis de maneira esclarecida. Cabe às partes o fornecimento dessas informações ao Notário, por ocasião do encaminhamento de escrituras, justificando-se a aceitação natural desses documentos nos Serviços Notariais.

A seguir transcreve-se por digitação a cópia parcial de uma Escritura Pública de Retificação e Ratificação, acompanhada pelo devido n. da Folha e do Livro onde o original pode ser encontrado nos Serviços Notariais dessa cidade, para comprovação dos fatos expostos. Foi elaborada com base na certidão da p. 129 emitida pelo CI de Campo Erê/SC, e corresponde à Matrícula da p. 143.

Livro de Escrituras n.º 55

Folhas N.º 153

ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

MUNICÍPIO DE CAMPO ERÊ - COMARCA DE CAMPO ERÊ

ESCRITURA

ESCRITURA PÚBLICA DE RETIFICAÇÃO e
RATIFICAÇÃO que faz (...) e outro, na forma como
abaixo se declara: -----

SAIBAM quantos a presente escritura pública / de Retificação virem que, no ano da era cristã de / mil novecentos e noventa e um (1991), aos vinte e oito (28) dias do mês de maio (05), nesta cidade e Comarca de Campo Erê, Estado de Santa Catarina, neste Ofício, perante mim TABELIÃO, compareceram partes entre si justas e contratadas à saber:- como OUTORGANTES e reciprocamente OUTORGADOS o Sr. (...); e (...); - os presentes, pessoas conhecidas entre si e reconhecidas pelos próprios de mim Tabelião, de que dou fé.- E, pelos outorgantes e reciprocamente outorgados, me foi dito e declarado que, por escritura pública de compra e venda, lavrada neste Ofício, por este mesmo Serventuário, em data de 27.06.89, no Livro / n.º 50, às fls. 036/037, e registrada sob o n.º 3-4.050 da Matrícula n.º 4.050, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Campo Erê, neste Estado, do seguinte imóvel: Lotes Urbanos nºs 15 e 16, da Quadra n.º 10, com a área de 800m2 cada um, perfazendo em conjuntos a área total de hum mil e seiscentos metros quadrados / (1.600,00m2), situados à Rua Duque de Caxias, no Bloco "B" da Fazenda

CARTÓRIO BRITO
DARIO LOPES DE BRITO
TABELIÃO . CPF 021 208 109 82
CAMPO ERÊ - SANTA CATARINA

Saudades, nesta cidade e Comarca de Campo Erê, Estado de Santa Catarina, sem benfeitorias, com as confrontações e pelo preço nela exarado;- que, entretanto, através da Certidão n.º 094/91, da / Prefeitura Municipal desta cidade de Campo Erê, neste Estado, e / que fica fazendo parte da presente escritura, verificou-se os seguintes êrros na referida escritura, tal como seja, na área de cada lote, confrontação de cada lote, e a destinação de cada lote à cada outorgante e reciprocamente outorgado, o que passamos à fazer o certo e correto que é da seguinte forma: - 1) - LOTE URBANO NÚMERO QUINZE (15) da Quadra n.º 10, com a área de HUM MIL E TREZENTOS E SETENTA E CINCO METROS QUADRADOS (1.375m²), situados à -/ Rua Duque de Caxias, no Bloco "B" da Fazenda Saudades, nesta cidade e Comarca de Campo Erê, Estado de Santa Catarina, sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: ao NORTE, por uma linha seca e reta, numa extensão de 27,50 metros lineares, -/ confrontando com os lotes urbanos n.ºs 09 e parte do n.º 08; ao Sul por uma linha seca e reta, numa extensão de 27,50 metros, lineares, confrontando com a Rua Duque de Caxias; ao LESTE, por uma -/ linha seca e reta, numa extensão de 50,00 metros lineares, confrontando com o lote urbano n.º 16; e ao OESTE, por uma linha seca e reta, numa extensão de 50,00 metros lineares, confrontando com com os lotes urbanos n.ºs 14, 13 e parte do n.º 12;- sendo que este imóvel fica pertencendo na sua totalidade à (...), nesta qualificado anteriormente.- 2) - LOTE URBANO NÚMERO DEZESSEIS -/ (16) da Quadra n.º 10, com a área de SEISCENTOS E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS (625m²), situado à Rua Duque de Caxias, no Bloco / "B" da Fazenda Saudades, nesta cidade e Comarca de Campo Erê, Estado de Santa Catarina, sem benfeitorias, dentro dos seguintes limites e confrontações: ao Norte, por uma linha seca e reta, numa extensão de 12,50 metros lineares, confrontando com parte do lote urbano n.º 08; ao SUL, por uma linha seca e reta, numa extensão de 12,50 metros lineares, confrontando com a Rua Duque de Caxias; ao LESTE, por uma linha seca e reta, numa extensão de 50,00 metros / lineares, confrontando- com o lote urbano n.º 17; e ao OESTE, por uma linha seca e reta, numa extensão de 50,00 metros lineares, / confrontando com o lote urbano n.º 15;- sendo que este imóvel fica pertencendo na sua totalidade à (...). Pelos outorgantes e reciprocamente outorgados, me foi dito que autorizam a Sra. Oficial do Registro de Imóveis desta Comarca, à -/ proceder os competentes atos junto ao Registro Imobiliário competente, para a devida regularização da presente escritura. Assim / me pediram que lhes fizesse esta escritura, por estarem outorgantes e reciprocamente outorgados ajustados, para que possa surtir (...).-----

Campo Erê, 28 de maio de 1991
EM TESTEMUNHO DA VERDADE

SERVIÇO NOTARIAL BRITO
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO que a presente cópia
xerográfica confere com a original que
me foi apresentada e conferido, dou fé.

Campo Erê-SC, 04 de MAI de 2000

TABELIÃO

Notário

Custas _____

8.4 Aceitação das Certidões Imobiliárias pelo Registrador de Imóveis

Antes de proceder a averbação de uma certidão, o Registrador analisa se houve alteração nas áreas ou nos limites dos imóveis em retificação. O princípio da continuidade será exigido em relação às áreas (citar área nova e a substituída), mas não em relação aos limites. Ocorrendo alteração nos limites, serão citados para manifestarem-se a respeito os confrontantes envolvidos e os alienantes, dispensando-se estes se a data da Transcrição ou Matrícula remontar a mais de vinte anos.

Quando um proprietário cede ao vizinho parte de seu terreno, ocorre um desmembramento da parcela alienada e uma unificação desta ao outro imóvel, sem mudança nos limites do conjunto. Este caso exige o título de alienação para a transferência da parcela no RI, e não haverá citação dos confrontantes, pois a mudança de limites não lhes afeta.

A emissão de certidões para conjuntos de lotes envolvidos, tem facilitado o sistema em Campo Erê/SC. A prefeitura constata através do CI a existência de uma espécie de acordo coletivo entre proprietários que acomodaram-se diante das divisas existentes em seus imóveis, e certifica o fato. O proprietário interessado em solucionar a confusão de limites no seu lote reúne as assinaturas dos confrontantes em requerimento para averbações em conjunto, conforme modelo indicado pelo RI local. O processo ingressa praticamente resolvido no RI, através das certidões, da Planta da Quadra com o n. da Matrícula escrita sobre cada lote e do requerimento, com as devidas assinaturas reconhecidas nos Serviços Notariais, tornando definitivo o acordo e mantendo os limites tais quais existem de fato.

Quando o proprietário interessado não consegue reunir todas assinaturas, protocola os documentos para averbação no RI e aguarda a solução (LRP, Art. 212 e 213). Os confrontantes ausentes no requerimento serão notificados para manifestarem-se em dez dias. O Oficial encaminha o pedido de retificação ao juiz competente para sua análise e despacho em processo administrativo, ouvido o Ministério Público. O processo é rápido e a decisão do juiz tende geralmente a manter cada um na sua posse, exceto quando os títulos apresentam-se com áreas compatíveis entre si e esclarecidas (não há confusão). Neste caso, havendo invasão e se o prazo de usucapião não tornou estes limites definitivos, torna-se normal o juiz indicar que as partes procurem as vias Ordinárias.

A ART a seguir comprova a existência de profissional no CI, anunciando rotina de trabalho em *horas/semana no mesmo CI* (dispensou emitir novas guias), cujo original ou fotocópia autenticada o RI arquivava com cada pedido para averbação de certidões.

SERVICO PUBLICO FEDERAL
CREA-SC
 CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA
ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

2ª VIA - CONTRATADO
ART Nº 676477

CONTRATADO

2) NOME DO PROFISSIONAL: **LUIZ INACIO RAMBO** 3) TITULO PROFISSIONAL: **Engº Civil** 4) Nº REG. NO CREA/SC: **29.244-6**

5) ALTERAÇÃO DO CADASTRO: ENDEREÇO DO PROFISSIONAL: **RUA AMAZONAS Nº 163** 6) TELEFONE: **(0498)55-1238**

7) NOME DA EMPRESA CONTRATADA: **XXX** 8) Nº REG. NO CREA/SC: **XXX** 9) TELEFONE: **XXX**

CONTRATANTE

10) NOME DO CONTRATANTE: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ** 11) Nº DE OBRAS: **83.026.765/0001-28**

12) ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA: **Rua Maranhão nº 587** 13) TELEFONE: **(0498)55-1238**

DESCRIÇÃO

14) RESUMO DO CONTRATO: DESCRIÇÃO DA OBRA E/OU SERVIÇO CONTRATADO, CONDIÇÕES, PRAZO, QUANTIFICAÇÃO, CUSTOS, ETC.
Elaboração de croquis, plantas e mapas de áreas de terrenos urbanos do Município de Campo Erê, desenvolvidos a partir de documentos ou cópias, arquivados nesta Prefeitura, provenientes dos arquivos municipais ou de outras fontes (Registro de Imóveis, etc.), visando esclarecer áreas, limites e confrontações, bem como desmembramentos e unificações existentes, destinados a organização e/ou atualização do Cadastro Técnico e Cadastro da Tributação Municipal, cujos dados poderão ser requeridos pelos interessados, para as provas de limites e confrontações que julgarem convenientes. Salienta-se que o serviço é de atualização e cadastramento rotineiro, não obrigando inclusão de todas áreas, sendo que as esclarecidas serão assinadas pelo contratado, após desenhadas.-

15) OBRA SERVIÇO CARGO/FUNÇÃO

16) VALOR DA OBRA/SERVIÇO: **Assalariado** 17) VALOR DOS HONORÁRIOS: **306.775,42/mês**

ASSINATURAS

Campo Erê, 10/12/91 LOCAL E DATA

[Assinatura] PROFISSIONAL

[Assinatura] CONTRATANTE

ESTE DOCUMENTO ANOTA PERANTE O CREA/SC, PARA OS EFEITOS LEGAIS, O CONTRATO ESCRITO OU VERBAL REALIZADO ENTRE AS PARTES (LUI 6.476/77).

RESERVADO AO RESPONSÁVEL TÉCNICO

20) NOME DO PROPRIETÁRIO: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ e Outros** 21) CPF ou CEC: **83.026.765/0001-28**

22) ENDEREÇO DA OBRA OU SERVIÇO: **Prefeitura Municipal de Campo Erê-SC** 23) Nº: **89.980**

ATIVIDADE	OBJETO	CLASSIFICAÇÃO	NÍVEL	QUANTIDADE	UNID.	OBJETO	CLASSIFICAÇÃO	NÍVEL	QUANTIDADE	UNID.	
24)	23	A0201	1	3,00	07	25)	23	A0202	1	3,00	07
26)	60	A0202	1	3,00	07	27)	60	A0201	1	3,00	07
28)	60	A0299	1	3,00	07	29)	23	A0299	1	3,00	07

30) DESCRIÇÃO COMPLEMENTAR DA OBRA OU SERVIÇO:

31) CO-AUTOR INDIVIDUAL EQUIPE SUSTITUIÇÃO NORMAL COMPLEMENTAÇÃO

32) EMPREGADOR EMPREGADO AUTÔNOMO

33) ENTIDADE DE CLASSE: **XXX**

34) VINCULADA A ART Nº: **XXX(622305)** DO PROFISSIONAL: **XXX (LUIZ INACIO RAMBO)**

QUITAÇÃO

35) Validade desta Votação: **12/1991** 36) AUTENTICAÇÃO MECÂNICA: **RESC042 110E291 *1.815,00R0954**

37) VALOR DA TAXA A PAGAR: **1.815,00**

CONFERE COM O ORIGINAL
PREF. MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ - SC
[Assinatura]
LUIZ INACIO RAMBO
 Eng. Civil Reg. Nº 29.244-6 CREA-SC
 13/08/92

CREA - SC - Mod. 20 - Ed. 5ª - T. B. UUDD picos de 645.001 a 725.000 - Novembro 89

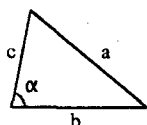
8.5 A Planta Esclarecedora da Quadra

O CI de Campo Erê/SC concluiu até hoje apenas 30% (trinta por cento) do total das Plantas de Quadra de seu perímetro urbano. Apresentam-se na escala 1:1000 definitiva, com os limites em traços contínuos, elaborados diretamente com base nos dados de campo existentes em cada quadra, já mapeadas externamente pela AMOSC, e medidas internamente pelo método da trilateração no ato da elaboração de cada Planta de Quadra.

Utilizam-se os mapas dos loteamentos para conhecer o n. de cada lote e de cada quadra, nome das ruas, e o tamanho que se pretendia adotar aos lotes por ocasião da aprovação dos loteamentos. Utilizam-se as Matrículas para constatar e regularizar parcelamentos anteriores ainda não cadastrados no CI e para distinguir em campo quais são as divisas entre imóveis confrontantes, pois há cercas e muros que eventualmente são construídas internamente, separando atividades de ocupação dentro do próprio imóvel.

Coloca-se na Planta de Quadra a área calculada para cada lote com os dados de campo. O cálculo é simples e preciso, utilizando-se o método da trilateração:

- Após conhecidos os alinhamentos prediais da quadra, geralmente definidos em campo por uma medida a partir do meio-fio em cada via, decompõe-se cada terreno em dois ou mais triângulos, piqueteando os vértices destes.
- Com a trena e auxílio de balizas medem-se as distâncias dos lados dos triângulos, anotando-as numa cópia do croqui (esboço da quadra).
- Calcula-se a área de cada triângulo através da “*fórmula de Heron ou do semiperímetro*” (GODOY, 1988, p. 174) “*Este teorema é conhecido como Fórmula ou Radical de Heron, sendo geralmente visto em cursos de geometria euclidiana plana. Seu nome é uma homenagem prestada ao matemático grego Heron de Alexandria*” (GOMES, 1988, p. 23):



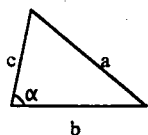
$$S = [p \cdot (p - a) \cdot (p - b) \cdot (p - c)]^{1/2}$$

Onde S é a área do triângulo;

$$p = \text{semiperímetro} = (a + b + c) \div 2;$$

a, b, c são as medidas dos lados.

- A área de cada lote será a soma das áreas de seus triângulos internos.
- Desejando-se obter os ângulos internos dos triângulos, segundo BONJORNO, GIOVANNI e GIOVANNI JR. (1994, p. 398-399), o cálculo é feito isolando-se o ângulo α na equação da Lei dos Cossenos:



$$\alpha = \text{Arc Cos } \frac{b^2 + c^2 - a^2}{2 \cdot b \cdot c}$$

Onde α é o ângulo de interesse;
 a é a medida do lado oposto ao α ;
 b, c são medidas adjacentes ao α .

Em Campo Erê/SC colocava-se o n. das Matrículas sobre o desenho de cada lote apenas na via da Planta da Quadra destinada ao RI, mas convém se arquivar na prefeitura outra via igual, acrescentando-se nesta o n. da certidão emitida para cada lote, de maneira a facilitar eventuais buscas aos processos de emissão das certidões arquivadas na prefeitura.

Existindo precisão adequada no CI e compatibilidade com o posicionamento dos inúmeros piquetes existentes em campo, torna-se barato e rápido implantar com precisão em Campo Erê/SC uma orientação aos levantamentos cadastrais existentes, baseada no sistema de coordenadas Latitude e Longitude. Basta utilizar-se do equipamento tipo GPS para levantamento da amarração de alguns pontos estrategicamente distribuídos. Igualmente, torna-se fácil a elaboração de mapas digitais com os vértices dos lotes definidos através de coordenadas, possuindo-se assim amarração adequada para rápidas verificações com GPS, sempre que for necessário. Nesse sistema de coordenadas, dispensa-se a tradicional amarração ao Norte e os cálculos e manuseio com ângulos internos.

A **Planta da Quadra n. 79** apresentada a seguir refere-se às **certidões da p. 124 a 128** vinculadas entre si, emitidas com n. 065 a 069/91 e correspondem a lotes de um mesmo dono. As certidões dos lotes 1 e 2 apresentam a denominação recente de Rua Octávio Angelo Perottoni, sem sua denominação antiga que só aparece na Matrícula, não apresentada neste trabalho. Os lotes 3 a 8 mantiveram suas áreas e limites e por este motivo não elaborou-se suas certidões. Os lotes 9 e 10 tiveram alteração de área e de limites. O lote 9 teve alteração de confrontação, que incluiu o lote 8. Este também teve a confrontação com o lote 9, mas o fato não foi lembrado, e se o RI não nota, fica o lote 8 dependendo de uma certidão independente, a ser emitida quando surgir nova oportunidade para o CI, o Notário ou o RI constatar o engano e exigir a retificação.

A segunda é a **Planta da Quadra 15**, correspondendo às **certidões da p. 130 a 132** com n. entre 169 e 173/92, também vinculadas entre si por confusão de divisas, mas num grupo de apenas parte da quadra. As certidões dos lotes 14 e 15 não foram apresentadas no item anterior porque apresentam apenas alterações menores nas áreas. O RI não comunicou do processo aos proprietários dos lotes 8, 9 e 11, pois constatou-se que estes possuem os documentos compatíveis com a ocupação existente.

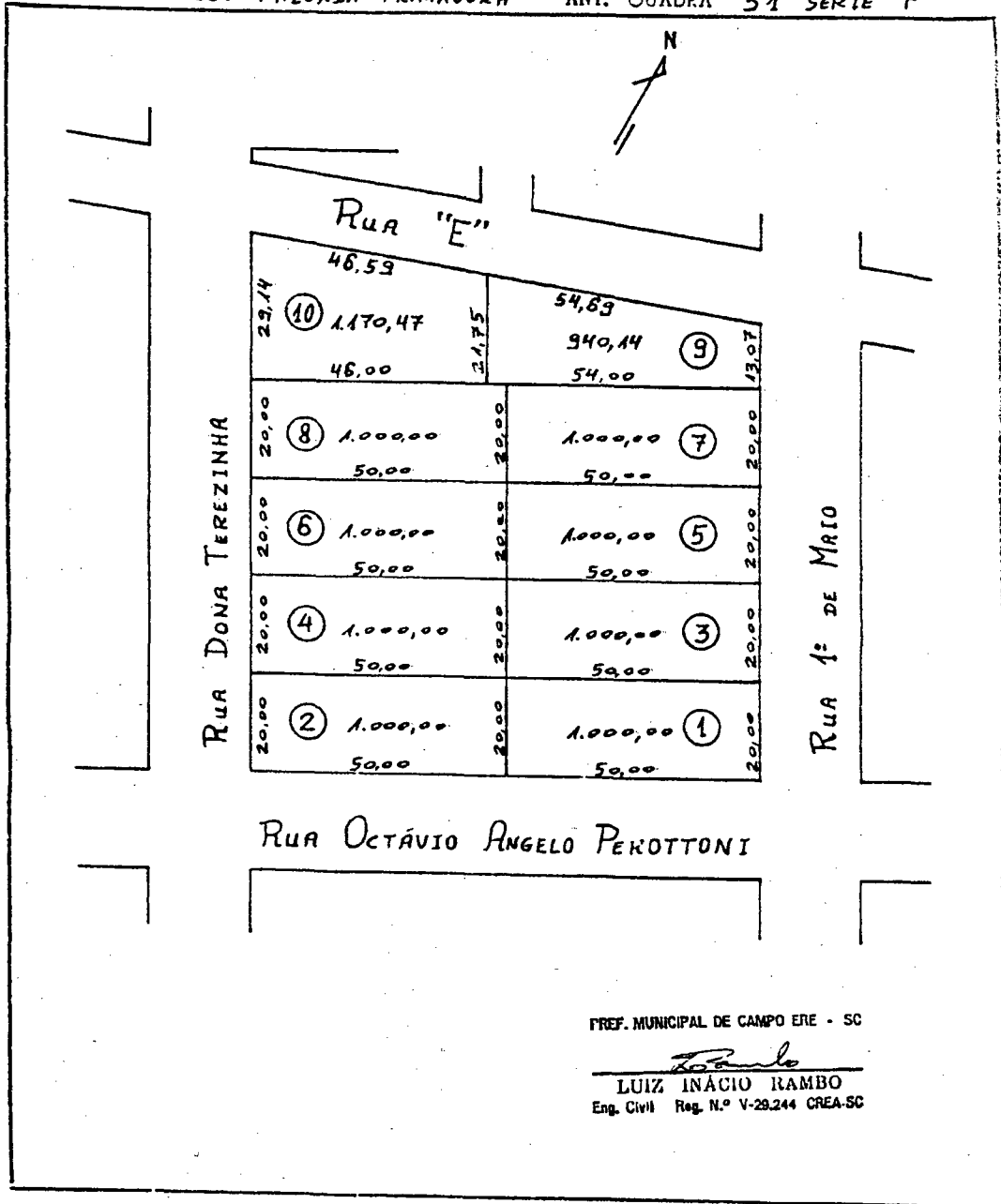


Prefeitura Municipal de Campo Erê
 Cidade
 de
 Campo Erê

PLANTA PARCIAL

DA
 QUADRA N.º **79**

ESC. 1: 1.000 LOIº FAZENDA PRIMAVERA ANI. QUADRA 51 SÉRIE "F"



PREF. MUNICIPAL DE CAMPO ERÊ - SC

Luiz Inácio Rambo
LUIZ INÁCIO RAMBO
 Eng. Civil Reg. N.º V-29.244 CREA-SC

Obs.: A escala original 1:1.000 foi alterada no processo de *scaneamento*.

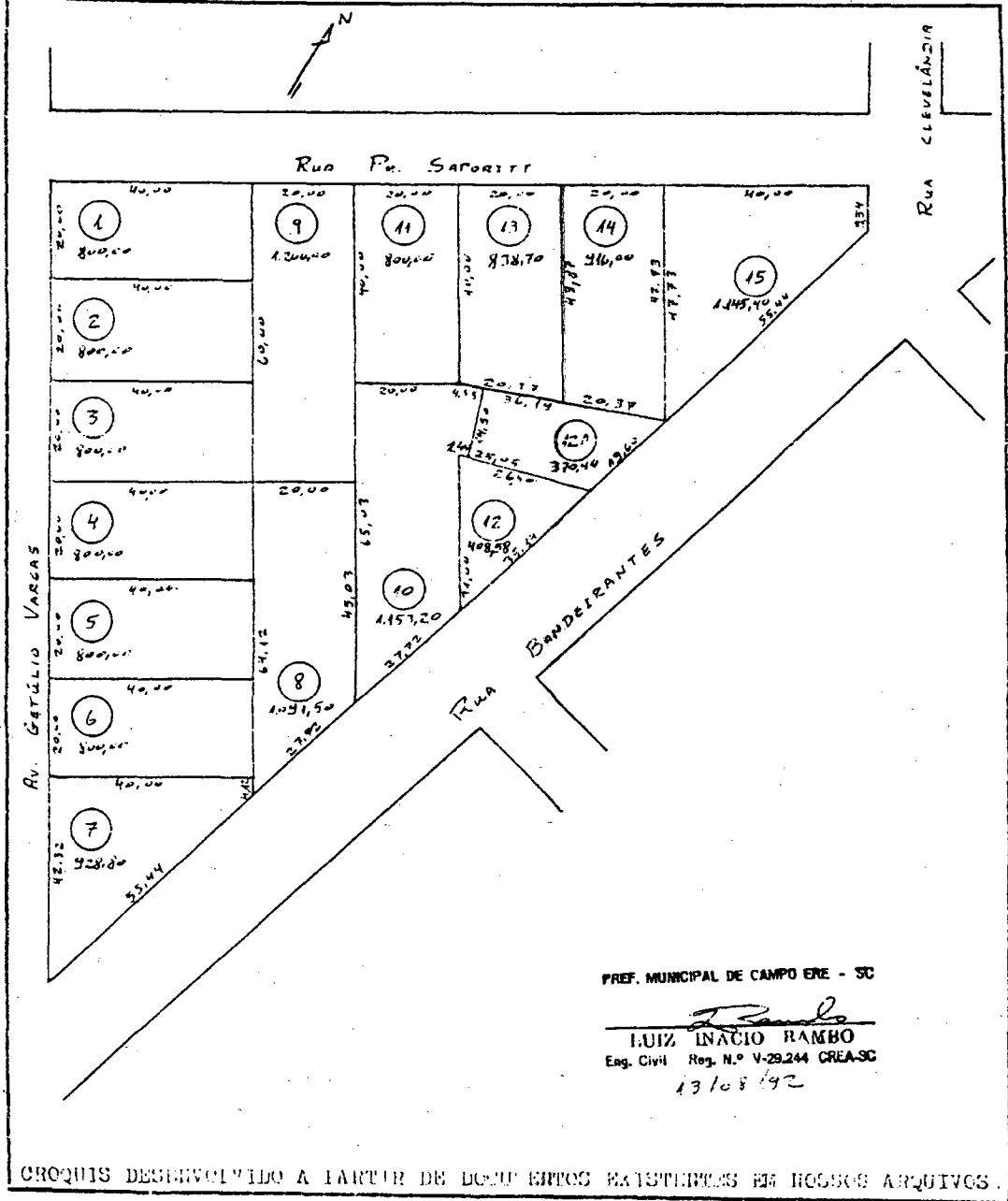


Prefeitura Municipal de Campo Erê
Cidade
de
Campo Erê

PLANTA PARCIAL

1ª
QUADRA N. 15

ESC. 1: 1.000 LOTE BLOCO B ANT. QUADRA



Obs.: A escala original 1:1.000 foi alterada no processo de *scaneamento*.

8.6 Explicando as Matrículas Alteradas a partir das Certidões Imobiliárias

A seguir apresentam-se algumas Matrículas retificadas a partir de certidões emitidas pela Prefeitura de Campo Erê/SC. As informações são parciais, reproduzindo-se apenas o que mais interessa para este estudo. Apresentam-se com as mesmas palavras existentes nas vias originais, mas não contém assinaturas e carimbos, sendo digitadas no Word com a mesma sistemática apresentada no Capítulo 7.

Apresentam-se primeiramente três Matrículas, demonstrando a retificação com aumento de área de 1.600,00m² para 2.000,00, decorrente da Certidão n. 094/91, apresentada na p. 129 do item 8.2 acima, e a que refere-se a Escritura Pública de Retificação e Ratificação apresentada na p. 134 e 135 do item 8.3.

A última Matrícula apresenta uma retificação decorrente da subdivisão efetuada pela Prefeitura Municipal de Campo Erê/SC, através de seu CI a pedido do proprietário, fato ocorrido conforme Certidão n. 315/99, já apresentada na p. 133 do item 8.2 acima. Esta certidão não foi citada pelo Oficial do RI na averbação correspondente, mas este não dispensou sua apresentação. Ao contrário, arquivou-se a certidão no RI porque ela faz parte da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 30/03/99, conforme citado na própria Matrícula. Ocorrendo a venda sem as provas da subdivisão, não cabe abertura de Matrícula para a parte alienada, pois o lote permaneceria único, com a propriedade em comunhão.

Deve-se perceber que das certidões requeridas no CI, muitas podem nunca chegar ao RI. O fato é comum e não há como impedir, uma vez que seria ilegal negar o fornecimento de certidões aos interessados, e igualmente seria ilegal forçar um proprietário a averbar uma certidão que esteja em seu poder, visto que cabe a ele decidir se torna ou não definitivas as alterações em seus direitos, respeitados os direitos alheios, evidentemente. Em consequência, é conveniente cadastrar sobre uma cópia da Planta da Quadra o n. das certidões emitidas para cada lote, facilitando-se as buscas destes arquivos quando se constatar que determinado lote necessita certidão para retificação.

As certidões requeridas pelo proprietário dos lotes 1 a 10 da quadra 79, e apresentadas na p. 124 a 128 (item 8.2 acima), foram emitidas pelo CI da prefeitura, mas o interessado nunca as procurou. Esse proprietário já vendeu dois ou três lotes não de esquina nessa quadra, mas como não havia anotações no CI facilitando as buscas, a prefeitura apenas certificou que a Quadra 51 Série "F" mudou a denominação para Quadra n. 79, o que constou nas respectivas escrituras. Dispensou-se a transcrição dessas Matrículas aqui.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA COMARCA DE CAMPO ERÊ OFICIAL: Mário de Melo Lopes	REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL
--	---------------------------------------

<p>MATRÍCULA N.º 4.050 - (QUATRO MIL E CINQUENTA). - IMÓVEL: - LOTES URBANOS números QUINZE (15) e DEZESSEIS (16), da Quadra n.º "10", / com a área de 800,00m2 cada um, perfazendo em conjuntos a área total de HUM MIL E SEISCENTOS METROS QUADRADOS (1.600m2), situados à Rua Duque de Caxias, no Bloco "B", da Fazenda Saudades, nesta cidade e Comarca, sem benfeitorias, CONFRONTANDO: ao NORTE / com os lotes urbanos n.ºs 8 e 9, com 40 metros; ao Sul com a Rua Duque de Caxias, com 40 metros; ao LESTE com o lote urbano n.º 17, com 50 metros e ao OESTE com os lotes urbanos n.ºs 14 e 13 e parte do 12, com 50 metros. - PROPRIETÁRIO: - (...). <u>TÍTULO AQUISITIVO</u>: - Transcrição sob n.º 5.628, livro n.º 3-D, do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Lourenço d'Oeste, neste Estado. - Campo Erê, 15 de outubro de 1985. - O OFICIAL.</p>
<p>R. 1-4.050. - Campo Erê, 15 de outubro de 1985. - (...).</p>
<p>AV. 2-4.050. - Campo Erê, 04 de julho de 1989. - Procede-se a esta averbação, nos termos do Requerimento firmado nesta data, nesta cidade, ao titular deste Ofício, / pela proprietária de parte do imóvel da presente Matrícula, para constar o seu casamento civil pelo regime da Comunhão Parcial de Bens com (...), conforme Certidão de Casamento Civil sob n.º 0931, Livro n.º 3-B, do Cartório de Registro Civil desta cidade e Comarca; passando a requerente a adotar o nome / de (...); cujos documentos apresentados, ficam arquivados neste Cartório. - Dou Fé. - Custas NCZ\$ 0,22. - O Oficial:</p>
<p>R. 3-4.050. - Campo Erê, 05 de julho de 1989. - Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 27 de junho de 1989, no Livro n.º 50, fls. 036-037, do Tabelionato desta cidade e Comarca, (...);- Sendo que fica pertencendo a área de 1.100m2 para (...), e a área de 500m2 para (...), ficando em comum e / indivisa entre eles compradores. - Apresentaram neste ato, as Certidões negativas / de faixa de fronteira, de ônus, e de ações reais e pessoais reipersecutórias, que / ficam arquivadas neste Cartório. - Demais condições: As da Escritura. - Dou Fé. - / Custas NCZ\$ 30,25. - O Oficial:</p>
<p>AV.4-4.050.-Campo Erê, 20 de junho de 1991.-Procede-se a esta averbação nos termos da escritura Pública de Retificação e Ratificação, lavrada aos 28.05.91, no livro n.º 55, fls.153 e verso, no Tabelionato desta cidade e Comarca, por dario lopes de Brito, Tabelião, para constar, que o imóvel objeto da presente Matrícula, foi retificado e Matriculado a área de 1.375m2, conforme Matrícula n.º 6.248 em nome de (...) e a área de 625m2, conforme Matrícula n.º 6.249 em nome de (...), ficando assim ENCERRADA a presente Matrícula. - Dou fé.-Custas cr\$ 157,46.-a Oficial _____ Elisabeth M W Perottoni, Oficialdo Registro de imóveis Designada, Portaria n.º 011/90, deste Juízo.-----</p>
<p> </p>

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE CAMPO ERÊ
OFICIAL: Mário de Melo Lopes

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 6.248 -(SEIS MIL DUZENTOS E QUARENTA E OITO).-
IMÓVEL : LOTE URBANO número QUINZE (15),da Quadra 10,com a área de HUM
MIL TREZENTOS E SETENTA E CINCO METROS QUADRADOS (1.375m2),situado
Á. rua Duque de Caxias, no Bloco "B" da Fazenda Saudades,nesta cidade e Comarca,sem
benfeitorias,com as seguintes confrontações-ao norte,por uma linha seca e reta,na extensão
de 27,50metros lineares,confrontando com os lotes urbanos n.ºs 09 e parte do n.º 08;ao
sul,por linha seca e reta,numa extensão de 27,50 metros lineares,confrontando com a rua
Duque de Caxias;ao leste,por uma linha seca e reta,numa extensão de - 50,00 metros
lineares,confrontando com o lote urbano n.º 16;e ao oeste por uma linha seca e reta,numa
extensão de 50,00 metros lineares,confrontando com os lotes urbanos n.ºs 14 e 13 e parte do
n.º 12.-PROPRIETÁRIOS(...).-TÍTULO AQUISITIVO:R.3-4.050 da matrícula n.º 4.050
deste Ofício.-Campo Erê, 20 de junho de 1991.-A OFICIAL(...).-----

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA COMARCA DE CAMPO ERÊ OFICIAL: Mário de Melo Lopes	REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL
--	---------------------------------------

MATRÍCULA N.º 6.249 - (SEIS MIL DUZENTOS E QUARENTA E NOVE).-
IMÓVEL : LOTE URBANO número DEZESSEIS (16)da Quadra n.º 10,com a área de SEISCENTOS E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS (625m2),situado na rua Duque de caxias,no Bloco "B" da Fazenda Saudades,nesta cidade e Comarca, sem benfeitorias, confrontando:ao norte,por uma linha seca e reta,numa extensão de 12,50metros lineares,confrontando com parte do lote n.º 08;ao sul,por uma linha seca e reta,na extensão de 12,50 metros lineares,confrontando com a rua Duque de Caxias;ao leste,por uma linha seca e reta,numa extensão de - 50,00 metros lineares,confrontando com o lote urbano n.º 17;e ao oeste,por uma linha seca e reta,numa extensão de 50,00 metros lineares,confrontando com o lote urbano n.º 15.-PROPRIETÁRIO(...).-TÍTULO AQUISITIVO:R. 1-4.050 da matrícula n.º 4.050,- deste Ofício.-Campo erê, 20 de junho de 1991.-A OFICIAL(...).-----

R.1-6.249.-Campo erê,25 de outubro de 1991.-Por Escritura Pública de Compra e Venda, e escritura Pública de Retificação e Ratificação,lacradas aos 22.04.91 e 26.07.91,noslivros n.ºs 55,fls.084 e v.º e 50/v.º, respectivamente,ambas no Tabelionato desta cidade e comarca,por Dario Lopes de Brito,Tabelião,os proprietários acima mencionados e qualificados,VENDERAM por cr\$ 50.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula,ao sr. (...).-----

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

PODER JUDICIÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA COMARCA DE CAMPO ERÊ OFICIAL: Mário de Melo Lopes	REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL
--	---------------------------------------

<p>MATRÍCULA N.º 5.455 - (CINCO MIL E QUATROCENTOS E CINQUENTA E CINCO). -</p> <p>IMÓVEL: - LOTE URBANO número QUATORZE (14), da Quadra nº 07, com a área de oitocentos metros quadrados (800,00m2), sito no Bloco "B" da Fazenda Saudades, nesta cidade e Comarca, sem benfeitorias, CONFRONTANDO: ao NORTE com o lote urbano nº 13, NA EXTENSÃO DE 40 METROS; ao Sul com uma Rua, na extensão de 40 metros; ao LESTE com parte / do lote urbano nº 15, na extensão de 20 metros, e ao OESTE com uma Rua, na extensão de 20 metros. - PROPRIETÁRIOS: - (...). - / <u>TÍTULO AQUISITIVO</u>: - Matrícula nº 3.337, do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Lourenço d'Oeste, neste Estado. - Campo Erê, 23 de junho de 1988. - O OFICIAL: -----</p>
R. 1-5.455. - Campo Erê, 23 de junho de 1988. - (...).
R2-5.455. - Campo Erê, 18 de janeiro de 1989. - (...).
<p>AV.3-5.455.- Campo Erê, 31 de Março de 1989.- Procede-se a esta averbação, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 30.03.1999, no Livro nº 72, fls. 163 do Tabelionato desta cidade e Comarca, para constar que os proprietários (...), VENDERAM parte do Lote Urbano nº 14, com a área de 435,00m2, ao Sr. (...), conforme Matrícula nº 7.867, deste ofício, ficando na presente Matrícula Uma Área Remanescente com 365,00m2, confrontando; ao NORTE por uma linha 'seca e reta, com uma distância de 18,25 metros lineares, confronta-se com parte do lote urbano nº 13; ao Sul, por uma linha seca e reta, 'com uma distância de 18,25 metros lineares, confronta-se com a Rua Amazonas; ao Leste, por uma linha seca e reta, com uma distância de 20,00 metros lineares, confronta-se com o lote nº 15 e ao OESTE, por' uma linha seca e reta, com uma distância de 20,00 metros lineares, 'confronta-se com parte do mesmo lote nº 14, da área à desmembrar.- DEMAIS CONDIÇÕES: as da Escritura.- Dou Fé.- Custas R\$ 20,00.- A Oficial _____ Cleuza spier, oficial do Registro de Imóveis designada, conforme Portaria 014/94, deste Juízo. -----</p>

9 ESTUDO DE CASO: UMA QUADRA NA ILHA DE SANTA CATARINA

9.1 O Local Escolhido

Convém que se prove haver também nos grandes centros a necessidade de retificação nas Matrículas dos imóveis, através de certidões do CI, especialmente quando os limites no RI apresentam-se confusos entre si e incompatíveis com a realidade de campo. Entretanto, esse trabalho já se encontra resolvido com a competência e dedicação exemplar de SATO (1996, p. 136-138) em sua dissertação de mestrado, no estudo de caso dos imóveis da UFSC.

Mas as terras da UFSC no bairro Trindade são extensas, se comparadas com as áreas da maioria das propriedades urbanas, tornando-se até previsível a confusão de limites que ali ocorreu, devido às dificuldades de controle sobre os longos limites que precisavam conter a desordenada ocupação acelerada ocorrida em suas proximidades durante os últimos quarenta anos. Assim, interessa-nos complementar com áreas pequenas, de propriedades particulares, com uma ocupação que tenha seus limites visíveis no solo, delimitados por muros e outras construções que os esclareçam ao longo do perímetro de cada lote, preferencialmente em região de elevada valorização imobiliária na capital.

Conhecia-se problemas entre documentações de lotes da Quadra 96, localizada a apenas cem metros do mar na valorizada Praia da Cachoeira do Bom Jesus, ao Norte da ilha na capital catarinense. Esta área se enquadrava nas especificações pretendidas acima, sendo então a escolhida para este estudo.

Comparando-se os dados da p. 148 e 155 a seguir, constatam-se que as áreas de lotes escrituradas no RI (p. 148) possuem diferenças em relação aos dados cadastrados no CI (p.155) que variam de menos 33% (lote L34 ou 110) até mais 30% (L27 ou 192). As diferenças de limites no RI em relação ao CI variam de menos 33% (L34, testada menor) até mais 17%(L22 ou 15, lateral menor). Ao compararmos os limites escriturados no RI (p.148) com os limites realmente existentes no imóvel L28 da Quadra 96 (p. 154), constatam-se diferenças ainda maiores, que variam de menos 32% (testada) a mais 82% (lateral menor).

9.2 As Matrículas dos Imóveis

Sintetizaram-se no croqui acima as informações das Transcrições e/ou Matrículas referentes aos lotes da Quadra 96, visando facilitar o entendimento das áreas e limites escriturados no RI. O desenho dos lotes é cópia da Planta de Quadra obtida no CI (serviu de base), mas as informações apresentadas na parte interna dos lotes vieram do RI.

Torna-se importante aproveitar a oportunidade de constatar como as dimensões dos limites de propriedade foram se definindo para o lote n. 28 dessa Quadra, por exemplo, no decorrer de suas alienações. Os documentos são digitados parcialmente, conforme procedimentos adotados nos dois capítulos anteriores:

Observa-se nos documentos que todos lotes da quadra tiveram origem na **Transcrição n. 3.913 na p. 150** a seguir, a qual também é origem da documentação de outros lotes próximos dessa Quadra. Esse documento data de 08.08.52 e apesar de citar vários limites das duas propriedades originais que ali estão registradas, tentando esclarecê-las, nunca cita suas áreas. Também não menciona projeto de loteamento ou de desmembramentos, mas possui vinte e seis averbações transferindo parcelas como as da **Transcrição n. 4.647 na p. 151**, registradas com áreas e limites em valores aproximados. Os mesmos valores, sem qualquer ajuste na venda seguinte, tornam-se aparentemente precisos e definitivos para o lote n. 28 na **Matrícula n. 18.879 na p. 152 e 153**.

Os registros R.6 a R.9 na Matrícula M-18.879 demonstram que o Notário pode escriturar e o registrador registrar a venda de frações ideais de terreno em condomínios de apartamentos antes de concluídas as construções, mesmo que a incorporação não esteja registrada, uma vez que a legislação (CC, Art. 623 a 648) permite a propriedade e edificação em comunhão, bem como autoriza os comunheiros a simplesmente declarar a divisão.

Neste caso, evidentemente, a divisão deverá ter comprovada sua viabilidade (CC, Art. 631 e 632). Portanto, a escritura foi feita mediante apresentação do projeto arquitetônico aprovado na prefeitura, com planilha inclusa ou anexa, contendo o cálculo das áreas comuns e privativas de cada futura unidade autônoma, conforme previsto na LRP, Art.167, I, 18 combinado com Lei n. 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, Art. 7 (BRASIL, 1999a, p. 428 e 340, respectivamente).

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE FLORIANÓPOLIS
GLECI PALMA RIBEIRO MELO
OFICIAL
SELMA PALMA RIBEIRO
Oficial Maior
VALCYR MELO
Escrevente Juramentado

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - FONE 22-4080

CERTIDÃO

Certifico a pedido de parte interessada , que revendo os livros de registros de imóveis em meu poder e cartório, neles encontrei no livro 3/B-2, fls. 240/241, sob nº 3.913, a seguinte transcrição. **DATA:** 08.08.52. **REGISTRO ANTERIOR:** Neste Ofício Imobiliário no livro 3/B-2, fls 235, sob nº 3.894. **CIRCUNSCRIÇÃO:** Cachoeira do Bom Jesus. **DENOMINAÇÃO OU RUA E Nº:** Armazens. **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES:** Um terreno de marinha, de que são ocupantes, medindo 76,00m, mais ou menos, de frente para o mar, fundos em terras de (...) e sua mulher (...), também conhecida por (...), estremando de um lado norte, em terras de marinha, ocupadas por (...) ou quem de direito e, de outro lado, sul, com" terras de marinha, ocupadas por (...), vendida a este por (...) e sua mulher (...), também conhecida por (...). Outro / terreno situado no mesmo lugar de forma irregular, medindo 25,00m" de frente à estrada pública, com igual largura para dentro, até a altura de 19,00m, mais ou menos, da mesma entrada, continuando daí em diante, alargando-se ou estreitando-se até encontrar a linha de fundos, onde mede 76,00m mais ou menos, fazendo frente na estrada geral e fundos com terras de marinha pertencente a (...) e acima descritas, estremando de um lado norte, com terras de (...) ou com quem de direito e, de outro lado sul, com terras de (...) e uma casinha de material em mau / estado, coberta de telhas, edificada no segundo- terreno. **ADQUIRENTE:** (...), casado, advogado, residente nesta capital . **TRANSMITENTE:** (...), lavrador e pescador e sua mulher (...), também conhecida como (...), do lar, residentes nesta capital. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura lavreada em"08.08.52 pelo escrivão distrital Francisco de Assis Teixeira. **VALOR:** Cr\$ 5.000,00. **AVERBAÇÕES:** Transferido parte 917,00m², conforme registro 4.540, fls. 112, livro 3/C. (...). Transferido 870,00m², conforme registro 4.647, fls. 137, livro 3/C. (...). Transferido a área de 300,00m² nos/ termos do requerimento e escritura livro 64, fls. 80, Dona Lidia / para a matrícula nº 37.497. Florianópolis, 02.12.93.

O referido é verdade e dou fé.

Florianópolis, 20 de julho de 1.994.

Cartório do 2º. Ofício do Registro
de Imóveis da Comarca de Florianópolis
Estado de Santa Catarina

Gleci Palma Ribeiro Melo
Titular

ESTADO DE SANTA CATARINA
 COMARCA DE FLORIANÓPOLIS
GLECI PALMA RIBEIRO MELO
 OFICIAL
SELMA PALMA RIBEIRO
 Oficial Maior
VALCYR MELO
 Escrevente Juramentado
 CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - FONE 22-4080

CERTIDÃO

Certifico a pedido de parte interessada , que revendo os livros de registros de imóveis em meu poder e cartório, neles encontrei no livro 3/C-2, fls. 137, sob nº 4.647, a seguinte transcrição. **DATA:** 27.04.54. **REGISTRO ANTERIOR:** Neste Ofício Imobiliário no livro 3/B-2, fls 240, sob nº 3.913. **CIRCUNSCRIÇÃO:** Cachoeira do Bom Jesus. **DENOMINAÇÃO OU RUA E Nº:** Armazens . **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES:** Um terreno constituído por dois / lotes geminados, medindo o primeiro, 12,00m por 39,00m de um lado e 37,00m do outro lado, com a área de 456,00m² mais ou menos, o segundo lote, cuja linha de frente é quebrada, com um ângulo interno de mais ou menos 142°, medindo de frente 13,00m, mais ou menos e / na linha de fundos 12,00m, medindo de um lado 37,00m e do outro lado 32,00m e área de 414,00m² , tendo ambos a área total de 870,00m² , mais ou menos, fazendo frente a uma rua projetada nos terrenos de (...). **ADQUIRENTE:** (...). **TRANSMITENTE:** (...). **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura lavrada em 13.04.54 pelo escrivão distrital Francisco de Assis, fls. 62v do livro 6. **VALOR DO CONTRATO:** Cr\$ 500,00. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Fica reservada uma parte (pequena faixa) do terreno ora vendido, medindo mais ou menos 25,00m de frente em uma / rua projetada em terras de (...), por 5,00m / de fundos e área de 125,00m² , mais ou menos, destinada a completar uma rua projetada, existente nos terrenos de (...). **AVERBAÇÕES:** Transferido o Segundo terreno para a matrícula 18.879 em 07.04.83, com / 311,50m² em virtude da observação acima. Transferido o primeiro. /terreno para a matrícula 18.878 em 07.04.83, com 318,00m² , em virtude da observação na página anterior. (...). Florianópolis, 07.04.83. O terreno transferido para matrícula nº 18.878, possui a área de 456,00m² . O terreno transferido para a matrícula nº 18.879, possui a área de 414,00m² .

O referido é verdade e dou fé.

Florianópolis, 20 de julho de 1.994.

Cartório do 2º. Ofício do Registro
de Imóveis da Comarca de Florianópolis
Estado de Santa Catarina

Gleci Palma Ribeiro Melo
Titular

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE FLORIANÓPOLIS
GLECI PALMA RIBEIRO MELO

OFICIAL
SELMA PALMA RIBEIRO

Oficial Maior

Valcyr Melo Murilo Ribeiro Melo Alexandre Ribeiro Melo
Escrevente Juramentado Escrevente Juramentado Escrevente Juramentado
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - FONE 22-4080

MATRÍCULA
- 18.879 -
FOLHA
- 1 -

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

FLORIANÓPOLIS 07 DE Abril DE 19 83.

IMÓVEL: Um terreno situado no lugar armazéns, distrito de Cachoeira do Bom Jesus, neste município, com a área de **311,50m²**, com as seguintes dimensões e confrontações: frente na extensão de 13,00m à Rua Dino Rocha; fundos na extensão de 12,00m com terras de (...); de um lado, ao Norte na extensão de 27,00m limita 'com terras de (...); e do outro lado ao sul, na extensão' de 23,00m estrema com (...); distante da prais, na direção sul/norte, 135,00m; localiza-se a distância de 36,00m da esquina formada pelas Ruas Dino Rocha e uma rua projetada; a Rua Dino Rocha dista do trevo de Casasvieiras/Cachoeira do Bom Jesus, 1.967,00m de quem vai para Canasvieiras, fica à direita do trevo. Cadastrado na P.M.F. sob nº **814.033.1120.0000.0000.00.**

PROPRIETÁRIOS: (...).

REGISTRO ANTERIOR: Livro 3-C-2, fls. 137, sob nº 4647 em 26.04.54, neste Cartório.

A Oficial:

Gleci Palma Ribeiro Melo

R. 1/18.879 em 07 de Abril de 1983 (...).

AV. 2/18.879 - em 17 de Junho de 1991.

Procede-se a esta averbação para constar nos termos do "EM TEMPO" da escritura registrada, que na realidade o terreno objeto desta matrícula tem as seguintes medidas e confrontações: **Área de 414,00m²** fazendo frente em 13,00m com a Rua Dino Rocha, fundos em 12,00m com (...), lateral norte com 37,00m com terras de (...); e lateral sul com 32,00m com (...). Averbado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo - oficial

A.R.

AV. 3/18.879 - em 14 de Julho de 1992. (...).

R. 4/18.879 - em 14 de Julho de 1992. (...).

R.5/18.879 - em 15 de abril de 1994. (...).

R.6/18.879 - em 15 de abril de 1994.

TÍTULO: COMPRA E VENDA - Escritura Pública datada de 28.07.93, lavrada no livro nº 013, fls. nº 046, no Cartório de Santo Antônio de Lisboa.

TRANSMITENTE: (...), já qualificado.

Continua no verso . . .

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE FLORIANÓPOLIS
GLECI PALMA RIBEIRO MELO

OFICIAL
SELMA PALMA RIBEIRO

Oficial Maior

Valcyr Melo Murilo Ribeiro Melo Alexandre Ribeiro Melo
Escrevente Juramentado Escrevente Juramentado Escrevente Juramentado

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - FONE 22-4080

MATRÍCULA - 18.879 -	FOLHA - 1 - VERSO	
<p><u>ADQUIRENTE:</u> (...).</p> <p><u>VALOR:</u> (...).</p> <p><u>CONDICÕES:</u> Não tem.</p> <p><u>OBSERVAÇÕES:</u> Transferida a fração ideal de 20,92% que corresponderá ao apartamento nº 301 e a vaga de garagem nº 04, a serem construídos.</p> <p>Registrado por:</p> <p style="text-align: right;">Gleci Palma Ribeiro Melo – Oficial. A.</p>		
<p>R.7/18.879 - em 15 de abril de 1994. (...).</p> <p><u>OBSERVAÇÕES:</u> Transferida a fração ideal de 12,94% que corresponderá ao apartamento nº 202 e a vaga de garagem nº 03, e mais uma fração ideal de 12,00% que corresponderá ao apartamento nº 103, a serem construídos.</p> <p>Registrado por:</p> <p style="text-align: right;">Gleci Palma Ribeiro Melo – Oficial. A.</p>		
<p>R.8/18.879 - em 15 de abril de 1994.</p> <p><u>OBSERVAÇÕES:</u> Transferida a fração ideal de 15,63% que corresponderá ao apartamento nº 101 e a vaga de garagem nº 02, e mais uma fração ideal de 12,00% que corresponderá ao apartamento nº 203, a serem construídos.</p> <p>Registrado por:</p> <p style="text-align: right;">Gleci Palma Ribeiro Melo – Oficial. A.</p>		
<p>R.9/18.879 - em 15 de abril de 1994. (...).</p> <p><u>OBSERVAÇÕES:</u> Transferida a fração ideal de 15,63% que corresponderá ao apartamento nº 201 e a vaga de garagem nº 01, e mais uma fração ideal de 10,88% que corresponderá ao apartamento nº 103, a serem construídos.</p> <p>Registrado por:</p> <p style="text-align: right;">Gleci Palma Ribeiro Melo – Oficial. A.</p>		
<p style="text-align: center;"><i>Obs.: Neste espaço há carimbos na certidão fotocopiada da Matrícula (Nota do autor).</i></p>		

9.3 O que Consta no Cadastro Imobiliário de Florianópolis/SC

As áreas e limites registrados no CI desta quadra foram sintetizados no croqui da próxima página para facilitar o entendimento e análise desses dados. Inicialmente é bom lembrar que os números de lotes existentes no RI, apresentados no croqui do item anterior, não aparecem nos dados obtidos no CI. Convencionou-se então que o n. de cada lote é visto na Planta de Quadra, como sendo o maior n. de casa existente na testada de cada lote.

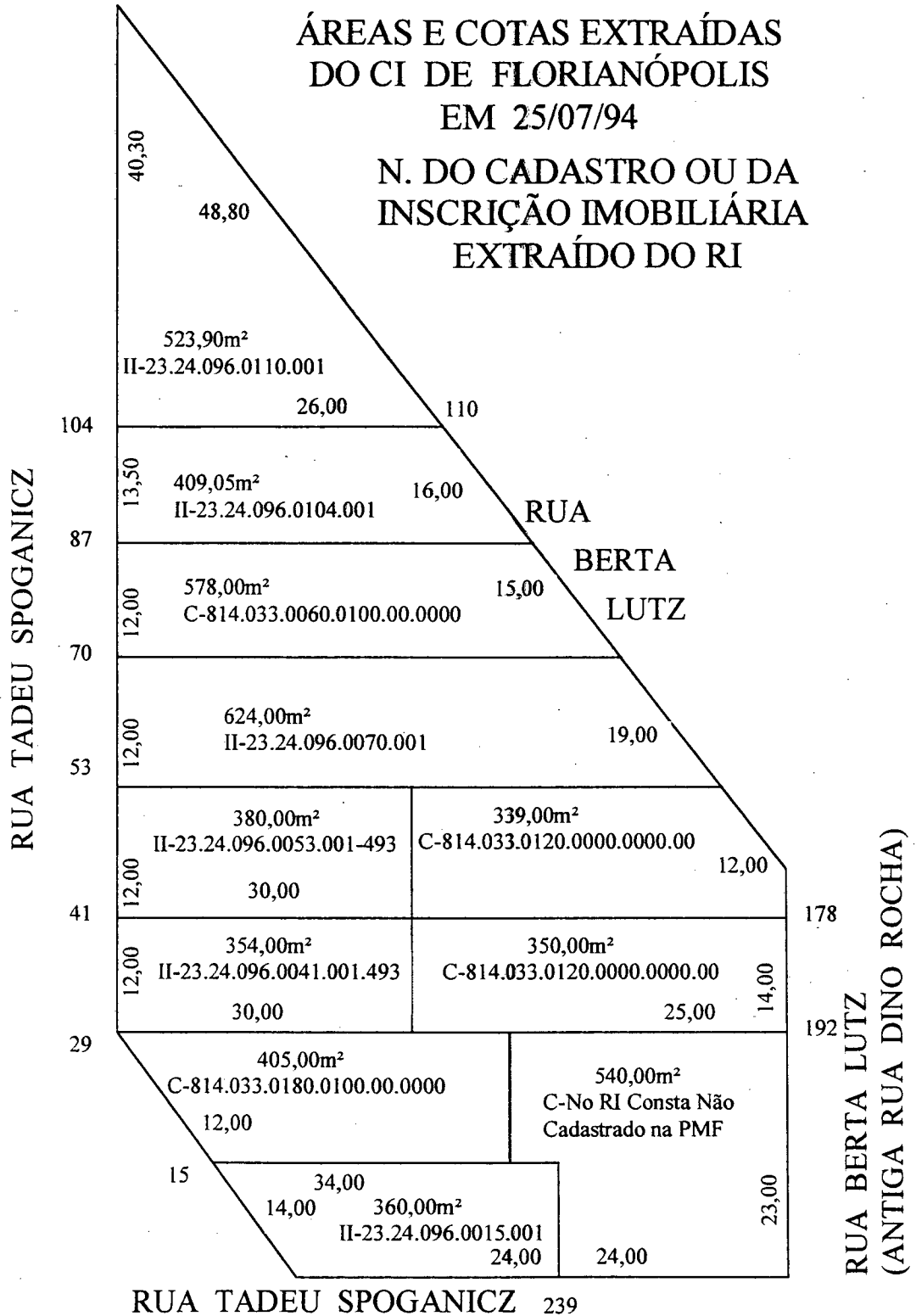
Assim, o lote 41 seria o que possui uma área de 354,00m², enquanto que o lote 53 seria aquele idêntico (12mX30m) ao lado, que possui uma área de 380,00m². Estranhamente ambos não possuem áreas de 360,00m² conforme sugerem os formatos e dimensões de seus limites. Uma análise mais apurada demonstra que as áreas de outros lotes também são incompatíveis com as dimensões e formatos cadastrados como seus limites.

O CI também registrou a profundidade dos lotes. Não se incluíram esses dados no croqui porque são incompatíveis com as áreas e os limites cadastrados: a profundidade do lote 104 consta como 25,90m; a do lote 29 seria 23,00m e a do lote 239 seria 22,00m.

Segundo informantes, essa área foi cadastrada por volta do ano de 1974, através de um levantamento rápido, visando a obtenção de informações aproximadas para a cobrança do IPTU. Mas o cadastro do lote 110 contém a verdade, uma vez que adotou os dados de uma medição particular contratada pelo proprietário em 03/11/92, conforme SILVA (1992), que resultou em mapeamento da área, cujos dados confirmaram-se em campo no ano de 1997 pelo método da trilateração. O CI apenas difere no valor da testada maior, cadastrada com 48,80m, mas que na realidade possui 48,00m. Note-se que a área real deste lote é portanto 523,90m², conforme consta inclusive no CI, mas o RI indica uma área de apenas 351,00m² na Matrícula, representando uma diferença de 33% a menos que a área real existente no terreno.

Em 1997 concluiu-se a construção de um prédio de quatro pavimentos sobre o lote 192, mantendo-se inalteradas as divisas antigas existentes. Medindo-se esta área com trena e baliza por trilateração, constatou-se que a testada do lote possui 19,00m; os fundos 13,00m; a lateral maior tem 26,60m e a lateral menor possui 17,60m. Os valores medidos são incompatíveis tanto com os dados do próprio imóvel (testada cadastrada com 12,00m no CI e matriculada com 13,00m no RI), quanto com os dados dos imóveis confrontantes.

Assim, constata-se que além do CI possuir informações diferentes das existentes no RI, ambos não representam a realidade existente nesta Quadra.



IPUF SICAF	PLANTA DE QUADRA	MUNICÍPIO FLORIANÓPOLIS		CÓDIGO MUNICÍPIO 01	
	REFERÊNCIA CARTOGRÁFICA SG-22-Z-D-III-3-SO-C	ORIENTAÇÃO N			UEP
		REFERÊNCIA CADASTRAL			ESCALA:
		DISTRITO 23	SETOR 24	QUADRA 96	DESENHO: VANDA
				DATA(no original):06/04/83	

Obs.: A escala original 1:1.000 desta planta foi alterada para facilitar sua visualização

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclusões específicas decorrentes da área referencial de Pato Branco/PR:

- a) A necessidade de atualização cadastral provocou em Pato Branco/PR, a partir de 1970, o desenvolvimento de procedimentos que geram informações fundiárias confiáveis de apoio ao RI, resolvendo a atualização sistemática do CI e do RI, ao mesmo tempo em que promove a interconexão e conformidade de dados entre esses dois registros públicos.
- b) As retificações no RI a partir de certidões do CI eram rotina em Pato Branco/PR, quando a LRP/73 entrou em vigor em 1976, criando a Matrícula e estabelecendo procedimentos legais para viabilizar as retificações no RI.
- c) A sistemática existente de retificações administrativas de áreas, limites, confrontações e denominação de imóveis urbanos junto ao RI, decorrentes da emissão de certidões imobiliárias pelo CI de Pato Branco/PR, é legalmente viável e serve de modelo para implantação em qualquer município do país.
- d) Os procedimentos do sistema captam e indicam solução às irregularidades, constatadas nos documentos apresentados na prefeitura pelos interessados.
- e) A sistemática funciona com base no princípio da instância, segundo o qual tudo depende da iniciativa do interessado. Assim, a medição de um lote ou a emissão de uma certidão no CI ou a averbação no RI só ocorre a pedido de um interessado em que isso aconteça. Mas a definição dos alinhamentos prediais que orientarão as futuras edificações é de interesse municipal e de toda a comunidade, uma vez que delimita nas vias públicas a separação entre o domínio público e privado.
- f) Os trinta anos ininterruptos de experiência em Pato Branco/PR ratificam a importância prática e legal da proposta, uma vez que a sistemática funcionou independente da mudança de técnicos e de tendências políticas no comando da municipalidade.

Conclusões específicas decorrentes da área piloto implantada em Campo Erê/SC:

- a) O CI de Campo Erê/SC, a exemplo do que ocorreu em diversos países, deixou de ser exclusivamente destinado aos fins tributários, para assumir um caráter multifinalitário. Passou a colaborar para melhorar a garantia das propriedades fundiárias, ao emitir certidões do CI destinadas à averbação de informações imobiliárias confiáveis nas Matrículas do RI.
- b) O sistema implantado é flexível, permitindo a implantação inicial tanto em poucas quadras quanto simultaneamente em todo o perímetro urbano do município.
- c) Apesar da implantação completa para todos os lotes demorar décadas, dependendo do interesse dos proprietários, o benefício à população é imediato, pois a solução ocorre apenas na medida da necessidade.
- d) Após cravar os piquetes de reimplantação dos contornos das quadras, implantou-se o sistema sem necessidade da contratação de pessoal adicional, demonstrando que o projeto não envolve altos investimentos.
- e) A aceitação da sistemática foi ótima, sem contestação por parte dos setores da prefeitura, pelo Tabelião, pela Oficial do RI e pela comunidade. Alguns proprietários se dirigiam à prefeitura para requerer certidão antes de pretenderem alienar ou construir no imóvel, apenas para se tranquilizarem depois do esclarecimento e solução da confusão de limites existente entre seu lote e a vizinhança.
- f) Constatou-se a inviabilidade de reimplantar as ruas nas posições previstas no loteamento, não apenas pelo inevitável avanço sobre as chácaras próximas, mas principalmente porque a pavimentação de ruas e passeios, meios-fios, cercas, muros, postes, drenagem, edificações, são obras dificilmente ou não deslocáveis, o que é inviável, pois acarretaria um custo social elevado.
- g) O Livro n. 4 – Indicador Real, obrigatório e não existente nessa cidade, é altamente necessário no RI para facilitar a busca de Matrículas, mesmo num município que possua poucos loteamentos.
- h) Constatou-se que para implantar o sistema de retificações administrativas, basta provocar a iniciativa dos interessados, pois a legislação existente é adequada e obriga o CI e RI a dar seguimento aos processos encaminhados.

Conclusões específicas decorrentes da quadra (nova área) em Florianópolis/SC:

- a) Os dados do CI e RI são distintos e não representam a realidade dos imóveis existentes na quadra. Não se pode estender esta informação como sendo relativa a todos os imóveis do município, uma vez que o estudo foi restrito à área escolhida.
- b) A área de cada um dos onze terrenos, escrituradas tanto no CI quanto no RI, são incompatíveis com os próprios limites de terrenos apresentados em seus cadastros ou em suas Matrículas, respectivamente, demonstrando falta de critérios técnicos por ocasião do levantamento e/ou escrituração dos dados fundiários.
- c) O n. de Matrícula individual para cada imóvel é a chave de acesso a suas informações no RI. O n. de inscrição imobiliária deve ser único para acessar na prefeitura as informações de cada imóvel (evitando redundâncias), e convém que seja um indicativo de sua localização. No entanto, essas chaves de acesso não devem ser confundidas com a própria denominação original de cada imóvel, a qual deve ser preservada para facilitar a recomposição histórica da origem de cada lote (após desmembramentos e unificações eventualmente ocorridos nos imóveis da quadra), facilitando o esclarecimento dos fatos em caso de confusão.
- d) O estudo desta área específica comprovou a necessidade de retificações de informações fundiárias em Matrículas do RI, no município de Florianópolis/SC.
- e) Levantamentos apurados poderão constatar a mesma necessidade em outras áreas do município, mas não necessariamente em todos os imóveis de cada área levantada.
- f) A implantação imediata do sistema em Florianópolis/SC é viável, mas as medições serão inevitáveis, a exemplo do que ocorre em um dos loteamentos de Campo Erê/SC.
- g) Quando os desmembramentos ocorreram sem aprovação de projeto e/ou quando há confusão de limites, uma referência importante para refazer um cadastro é definir os alinhamentos prediais a partir do estabelecimento de um recuo adequado a partir do meio-fio, se este já é existente.

Conclusões gerais:

- a) Tem sido comum no Sul do Brasil, em áreas objeto de estudo específico, a constatação da existência de confusão de limites e sobreposição dos títulos de propriedade imobiliária, comprovando a desconformidade das informações fundiárias matriculadas no RI, em relação aos próprios limites dos imóveis existentes de fato, os quais tornam-se definitivos após o efeito do usucapião.
- b) A eficácia do registro é **declaratória** nos casos da aquisição do direito de propriedade ocorrer independente de seu registro (ocorre no caso de **usucapião**, *accessão* e *causa mortis*). Enquanto essa informação não ingressar no RI, dizemos que vale o princípio da presunção, segundo o qual, presume-se que os direitos pertencem a quem consta como titular no RI.
- c) No Brasil o registro e a averbação dos direitos e obrigações sobre os imóveis (atos jurídicos) e o registro técnico dos próprios imóveis (fatos jurídicos) são executados por instituições distintas (LRP, Art. 1º), o RI e o CI, as quais devem se conectar por meio de códigos apropriados (n. da Matrícula e n. da inscrição imobiliária) (LRP, Art. 176).
- d) Cada lote deve ser denominado pelo seu n. e pelo n. de sua quadra, em cada loteamento ou em cada cidade. Deve-se manter esta sistemática de denominação, que permite resgatar o esclarecimento das unificações e desmembramentos ocorridos ao longo de décadas. Atualmente a Inscrição Imobiliária ainda carece de uma sistemática padronizada para todo o país.
- e) Os dados na Matrícula do imóvel não representam o registro público deste, mas apenas uma escrituração para indicar a qual imóvel se referem os direitos matriculados (LRP, Art. 176, II, 3 e Art. 231, I). Inclusive essa indicação do lote pode estar errada e nem sempre representa a verdade existente no terreno. A solução administrativa depende de averbação dos dados corretos e verdadeiros para retificar a Matrícula (LRP, Art. 213 e 246).
- f) A competência constitucional para certificar a verdade do imóvel é do Município, a quem cabe o controle do uso e da ocupação do solo urbano (CF, Art. 30, VIII).

- g) As normas de ordem privada podem ser alteradas, transacionadas ou renunciadas pelos vizinhos, a menos que os regulamentos municipais da construção as repitam, transformando-as em obrigações de ordem pública.
- h) Antes de certificar sobre os imóveis de fato, deve-se constatar se os dados do CI realmente representam a verdade, pois muitos Cadastros são formados por valores aproximados, que objetivavam apenas a arrecadação do IPTU (LRP, Art. 212 e 213).
- i) As certidões por si só não geram direitos, apenas certificam os fatos já existentes, de modo que emitem-se certidões a respeito do mesmo imóvel, sempre que for necessário para melhor representar a realidade constatada a qualquer momento, mesmo que a última informação certificada contrarie dados de outra certidão que continha erros (CC, Art. 530 e 1025-1030).
- j) A prefeitura não pode negar o fornecimento de certidão do CI, alegando que seus dados são incorretos, uma vez que deveria corrigi-los de imediato, pois é ilegal taxar ou tributar sobre o imóvel com base em dados que não lhe pertencem. Além do mais, devem-se corrigir os erros constatados em serviços que o município praticou e pelos quais é responsável, sob pena de responsabilizar-se também pelas conseqüências da omissão (CT, Art. 33; CF, Art. 5º, XXXIV, b).
- k) O técnico da prefeitura não deve aprovar projeto e conceder alvará de construção sobre terreno com limites duvidosos na sua Matrícula, apresentados com informações diferentes daquelas que o imóvel de fato possui, representadas no CI. Caso contrário, o proprietário estaria autorizado a construir sobre um terreno diferente daquele que realmente possui.
- l) A prefeitura deve desistir de tentar montar um cadastro de “*proprietários*” de imóveis, uma vez que esse cadastro seria redundância daquele que já existe no RI, órgão competente para manter sob seu controle o registro dos proprietários. A prefeitura deve ser mais útil ao sistema, mantendo sob seu controle o cadastro dos “*adquirentes*”, que também é o cadastro de seus contribuintes, aos quais ajudou deferir o *direito futuro de aquisição* (definido no CC, Art. 74, III) ao autorizar o recolhimento do último ITBI de cada imóvel. Para que o controle seja efetivo, o nome existente somente será substituído por novo adquirente por ocasião da emissão de nova guia do

ITBI, ou a requerimento do interessado quando se comprovar doação ou transmissão *causa mortis*, cujo imposto é de competência estadual.

- m) Caracteriza arrecadação ilegal (CF, Art. 156, II) a prefeitura receber o segundo ITBI do mesmo alienante, antes de devolver o recolhimento ao primeiro adquirente, pois só se efetivará uma cessão de direitos reais no RI, respondendo o Município pelas conseqüências da dupla tributação. Note-se que receber duplo ITBI correspondente ao mesmo imóvel do mesmo alienante, significa autorizá-lo indiretamente a efetuar a venda dupla ilegal, que caracteriza estelionato do alienante contra o adquirente prejudicado.
- n) Os princípios do RI, segundo ORLANDI NETO (1999, p. 55) são apenas enunciados das normas ou de suas particularidades no sistema. Os princípios devem substituir apenas a lacuna da lei, mas orientam a função interpretativa, informam e dão sentido às normas legais, quando estas não são bem entendidas, evidentemente. Muitos dos princípios do RI são praticamente universais, em conseqüência da utilização de algumas normas (enunciados de partes das leis) também universais, repetidas em cada país.
- o) Não convém que o RI no Brasil tenha seus procedimentos orientados apenas por alguns princípios elaborados com base em enunciados específicos das normas, uma vez que nossa legislação é extensa, sofreu influência de diferentes povos, e ainda não está completamente entendida. O registrador, ao exercer seu poder fiscalizador, deve aplicar com cautela os princípios que adotou, considerando toda legislação, antes de determinar a desqualificação de um título e impedir o seu ingresso no RI.
- p) Não se pode estender um simples princípio isolado sobre todas as normas brasileiras (sem analisá-las em conjunto), como se a legislação de nosso país fosse simplória e rígida, sem a dinâmica moderna que ela possui de se adaptar aos casos e às condições peculiares de nossa nação. Qualquer análise minuciosa pode ratificar que a legislação agrária do Brasil é de elevada qualidade na defesa dos direitos sobre a propriedade imobiliária.
- q) Constata-se em toda legislação agrária nacional, que essas normas foram elaboradas no país com a preocupação de valorizar o **princípio da segurança jurídica**, que é a própria razão de existência do RI, o que justifica o domínio que esse princípio deve exercer sobre todos os outros.

- r) *“Dos direitos reais de garantia, o princípio da especialidade foi transportado, por obra da doutrina, para o Registro de Imóveis”* (ORLANDI NETO, 1999, p. 65-66). Ao se aplicar o princípio da especialidade (CC, Art. 761 e LRP, Art. 176), muitos títulos são desqualificados pelos registradores, originando processos contenciosos que tramitam em quantidade, sobrecarregando as atividades no poder judiciário.
- s) O registrador deve respeitar as limitações do princípio da especialidade, estipuladas pelo nosso CC, Art. 91, ao determinar que o negócio (ato) continua legal, se o erro na indicação não impedir que a coisa ou pessoa cogitada seja identificada. A entrada de erros no RI é de ocorrência normal e legal, mas apesar deles existirem em quantidade (necessitando as retificações propostas), a prioridade é sempre promover a garantia da segurança jurídica.
- t) Na Holanda o princípio da especialidade apenas exige que o título contenha *“o número de identificação do Cadastro”* (ERBA, 1995, p. 49). A mesma sistemática está prevista no Brasil para os imóveis rurais, no *“Art. 22 da Lei N 4.947 de 06 de Abril de 1966. Sem esse documento os proprietários não podem, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais”* (ERBA, 1995, p. 51-52). A mesma exigência vale para imóveis urbanos, por imposição da LRP, Art. 176, II, 3, que associado ao CC, Art. 91, determinam que ao princípio da especialidade é suficiente apenas o n. de cadastro, sendo outros dados acessórios que podem ser corrigidos posteriormente, sem impedir a escrituração do título.
- u) Ao qualificar negativamente a escrituração de um título, o oficial deve indicar o motivo por escrito e a exigência a ser satisfeita, incentivando a declaração de dúvida no interesse do apresentante (LRP, Art. 198-207), possibilitando solução administrativa através do Juiz Corregedor e do Ministério Público, mediante despacho administrativo do judiciário.
- v) Os registros e averbações previstos pela LRP, Art. 167, I e II, não limitam as averbações na Matrícula, previstas também na LRP, Art. 246, cuja norma determina a averbação de quaisquer ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. Se o registro de um contrato de promessa de futuro apartamento não for aceito, na Matrícula ainda sem incorporação imobiliária registrada, o contrato pode ser averbado porque se trata de um título

(ocorrência da alienação dos direitos ao futuro apartamento) que prova a alteração nos direitos do registro anterior (o lote vazio foi destinado ao edifício, por vontade já expressa no título, por parte do proprietário).

- w) Mas a determinação acima é posterior à Lei n. 4.591/64, Art. 32, § 2º., cuja previsão de **averbação de contratos à margem do registro da incorporação foi superada pelo registro** (inevitável) previsto na LRP, Art. 167, I, 9 (para aquisição em comunhão, se a incorporação não está formada ou *formalizada* na vigência da LRP) ou Art. 167, I, 18 (para aquisição da fração ideal de terreno, se a incorporação está formada ou *formalizada* na vigência da LRP).
- x) Um contrato de compra e venda de futuro apartamento, alienado pelo *incorporador* (segundo prova documentada) que não possui as frações de terreno matriculadas em nome deste, pode ser aceito para averbação provisória, comprometendo a destinação do lote à incorporação, até que esta seja esclarecida. Essa interpretação tem origem na Lei n. 4.591, Art. 29 e seu parágrafo único, que manda presumir a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção se, ao ser contratada a promessa de venda, o projeto de construção já estiver aprovado. Assim, presume-se que a averbação atende ao princípio da continuidade, exigido na LRP, Art. 195 (o oficial exige o **registro** do título anterior) e LRP, Art. 237 (o título é **averbado** com o projeto, em vez do título anterior, ou com uma certidão que o comprove. O registro só ocorre após registrar o título anterior).
- y) Nas comarcas em que o RI não possui o Livro n. 4 - Indicador Real, os interessados ficam prejudicados na medida em que retarda a solução das buscas solicitadas (LRP, Art. 179).
- z) A LRP se torna adequada a todo o sistema, quando interpretada com o entendimento de que a *certidão imobiliária* (Art. 225) relativa aos fatos, deve ser emitida pelo CI urbano de cada prefeitura municipal. Esta é a proposta inovadora deste trabalho, e só com base nela é que a sociedade pode aceitar o seu conteúdo. O assunto é complexo e especializado, sendo que as interpretações neste trabalho, relativas à legislação, devem ser pré-analisadas pelos interessados, sobre as conveniências de sua aplicação.

Recomendações

- a) A prefeitura não deve se acanhar na cobrança das taxas dos serviços de certificar e de verificar ou efetuar medições no imóvel particular, de maneira a cobrir as despesas que envolvem uma qualidade satisfatória e adequada no registro dos imóveis em seu CI.
- b) Cada imóvel deve possuir um n. de denominação único na quadra a que pertence, e cada quadra deve possuir um n. de denominação único para identificá-la na sua cidade. Se duas quadras possuem a mesma denominação, porém em loteamentos diferentes, seria necessário citar o nome do loteamento, para distinguir as quadras enquanto não estiverem reordenadas.
- c) Convém ressaltar que no Brasil, devido a ocupação fundiária recente e a presença de erros na escrituração de imóveis, não convém denominar os lotes e suas inscrições imobiliárias em função da medida das testadas, pois estas escriturações muitas vezes não representam a realidade do imóvel. Assim se evita a exportação da confusão de limites (também existente na numeração de casas, por consequência), contaminando a numeração de lotes e de inscrições imobiliárias.
- d) O meio-fio costuma se apresentar bem alinhado em todos municípios, motivo pelo qual deve ser a base de referência a partir da qual definem-se os alinhamentos prediais que posicionam as divisas das quadras a serem piquetadas, medidas, verificadas e/ou reordenadas. Convém esses serviços se orientarem em conjunto por plantas de loteamentos e por levantamentos aerofotogramétricos, de maneira a viabilizar o planejamento das operações de campo que se fizerem necessárias.
- e) Convém que a definição das quadras preceda os levantamentos rotineiros de medição interna nos lotes. Uma ou ambas as etapas poderão ter os serviços terceirizados, se possível pagos pela prefeitura na medida em que esta recebe dos interessados, facilitando o controle da qualidade. Mas a formação de equipe local é fator decisivo para se obter boa qualidade dos trabalhos posteriores, na manutenção dos serviços de rotina interna às quadras.
- f) O estudo dos Registros Públicos no Brasil (especificamente o RI e o CI) a partir de hoje deve levar em consideração um marco importante, que altera a

interpretação existente em relação à LRP e que deve ser desde já anunciado à comunidade acadêmica e aos profissionais do direito e engenharia envolvidos na área: A utilização da certidão imobiliária emitida pela prefeitura municipal.

- g) Recomenda-se desde já que as retificações administrativas de imóveis rurais sejam estudadas para emissão das certidões pelos órgãos estaduais de terra competentes (com a prefeitura exigindo a certidão por ocasião da venda de cada imóvel). Melhor ainda se essas certidões forem emitidas pelas próprias Unidades Municipais de Cadastramento, que já executam as atividades locais do cadastro rural mediante convênios firmados com o INCRA.
- h) Convém lembrar que todo o Capítulo 6 é formado por recomendações não repetidas aqui, e que consistem em uma proposta prática, relacionando os procedimentos destinados a incentivar e promover a ocorrência das retificações administrativas.
- i) Recomenda-se especificamente aos legisladores, a fim de provocar a reforma agrária, que se estipule em lei um limite máximo de área de terras e de área de construções, além do qual fica proibido alguém adquirir propriedade no Brasil, sob pena do governo ou determinadas organizações, sem indenização, distribuí-las aos interessados. No mais, nossa legislação fundiária é preciosa e só pode ser alterada ou completada com a devida prudência.

GLOSSÁRIO

Ação de usucapião: Segundo o CC, Art. 550-551 e o CPC, Art. 941, é a ação judicial visando aquisição de terra por quem a ocupa de maneira mansa e pacífica por um prazo mínimo estabelecido em lei, cuja sentença serve de título hábil para escrituração no Registro de Imóveis.

Acessão: Modo originário de aquisição da propriedade (CC, Art. 530, II), embasada no fato de o principal de uma propriedade receber em união parte acessória que era de outra pessoa.

Cadastro Imobiliário: Denominação atribuída ao *cartório* que registra os imóveis (fatos) através dos dados descritivos e cartográficos que os caracterizam, inclusive quanto aos seus usos e ocupações. O controle do uso e ocupação do solo urbano compete ao Município, que mantém o Cadastro (ou registro) que viabiliza a emissão anual do carnê do IPTU de cada imóvel. É o local adequado para os proprietários obterem as informações destinadas a caracterização de suas propriedades junto ao RI, onde registram-se os direitos (atos) sobre os imóveis.

Cartório: “*Repartição pública onde funcionam os tabelionatos, registros públicos, ofícios de notas, etc.*” (FERREIRA, 1993, p. 106). Segundo constata-se em CENEVIVA (1999, p. 22), a Lei n. 8.935/94, Art. 1º, determina que os serviços “*de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos*” são denominados por *serviços notariais e de registro*. Assim, os serviços de registros públicos ligados a **fatos jurídicos** continuam com a denominação de **cartório**.

Certidão Vintenária: é a certidão emitida pelo RI na qual consta o nome do atual proprietário de um imóvel e o nome dos proprietários anteriores nos últimos 20 (vinte) anos.

Demarcação: Ato ou efeito do serviço de topografia, que consiste em transferir os limites dos imóveis da planta (ou do mapa) para o local do terreno, identificando esses limites através da colocação de marcos ou piquetes.

Direito de propriedade: Conjunto de leis que subordinam móveis e/ou imóveis à vontade de seu proprietário, legalizado para usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los de quem quer que os possua injustamente.

Direito Hereditário: Modo originário de aquisição da propriedade (CC, Art. 530, III), onde o herdeiro ou sucessor assume os direitos e obrigações, substituindo por transmissão imediata ao antigo titular, devido a morte deste (CC, Art. 1.572 e 1.578).

Direito real: Conjunto de leis que incidem imediatamente sobre coisas móveis e/ou imóveis, em oposição ao direito pessoal, que diz respeito às obrigações de prestações entre pessoas.

Discriminação: Processo administrativo ou judicial adotado pelo poder público, que identifica e separa as terras devolutas daquelas de propriedade privada. Foi introduzido inicialmente pela Lei n. 601 de 1850, e atualmente se adequou a nossa realidade fundiária através da Lei n. 6.383, de 7 de Dezembro de 1976. Inclui a definição da área a ser discriminada; convocação dos interessados; levantamento dos confrontantes; levantamento e medição das propriedades e posses situadas na área a discriminar, comparando-se com o levantamento e análise das documentações; separando-se os títulos legítimos daqueles nulos, anuláveis ou passíveis de regularização; finalmente efetua-se a demarcação do resultado da discriminação, a qual geralmente altera posições de divisas existentes, visando aproximar as características dos terrenos aos antigos títulos ou direitos, para facilitar a concordância dos envolvidos, sem o que ajuíza-se a competente Ação Discriminatória.

Domínio: Poder exercido pelo proprietário que reúne simultaneamente todos os direitos de uso, gozo e disponibilidade sobre a coisa. Apesar deste poder ser tradicionalmente considerado absoluto e ilimitado, há restrições quanto a função social da propriedade (CF, Art. 5º, XXIII); quanto ao direito dos vizinhos e quanto aos regulamentos administrativos (CC, art. 572).

Erro: Engano; desvio do bom caminho; diferença entre o valor projetado (previsto) e o valor verdadeiro obtido e constatado após sua execução.

Incorporação: Ato através do qual um lote ou parte deste passa a fazer parte do lote vizinho. O termo cada vez mais é utilizado em seu outro sentido, que consiste na realização de contrato em condomínio, para construção de imóvel a ser formado por unidades autônomas.

Inscrição: Nome dado antes da LRP aos registros de títulos que não envolviam aquisição definitiva da propriedade imobiliária, como promessas de vendas, cessões de promessas, promessas de cessões de promessas, ônus reais ou locações com cláusula de validade na hipótese de alienação do imóvel locado.

Matrícula: Documento próprio que caracteriza cada imóvel, elaborado pelo Serviço Notarial de Registro de Imóveis, no qual registram-se títulos de transmissão ou de ônus da propriedade e averbam-se suas alterações, para fins de direito.

Medição: Ato ou efeito do serviço de topografia, que consiste em medir os limites de ocupação existentes em um imóvel; constatar o valor das medidas existentes de fato no local; consiste em transferir os limites existentes no local do imóvel para a planta (ou mapa), identificando os limites já existentes através da colocação de marcos ou piquetes nas posições em que estes limites de ocupação foram constatados.

Ônus real: Restrição incidente no direito sobre a coisa, em decorrência da cessão parcial do direito de propriedade a terceiro.

Posse: Exercício de fato, mesmo que parcial, de algum dos poderes inerentes ao domínio.

Proprietário: Pessoa que tem o direito ao exercício de todos poderes inerentes ao domínio.

Ratificação: Confirmação que valida um ato anterior, até então passível de dúvida ou nulidade.

Registro de Imóveis: Serviço Notarial (denominado Cartório antes da Lei 8.935, de 18 de Novembro de 1.994) exercido em caráter privado por delegação do poder público, que transcreve a caracterização dos imóveis em Matrículas próprias para registrar nestas os títulos de transmissão ou de ônus da propriedade desses imóveis, e averbar as ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro existente. Os atos são promovidos pelos interessados em torná-los públicos, visando garantia de direitos reais sobre os imóveis indicados nas Matrículas.

Regularização Fundiária: Tornar regular o direito de propriedade de imóveis, através de procedimentos de ratificação de títulos; reconhecimento de domínio; e/ou reconhecimento de usucapião.

Retificação de Matrícula: Ajuste necessário às descrições do imóvel na Matrícula do RI, para estas representarem a realidade.

Serviço Notarial: É a atividade de servidor público em serventias, exercida sob a responsabilidade de notário ou tabelião, *“autorizado por lei, de redigir, formalizar e autenticar, com fé pública, instrumentos que consubstanciam atos jurídicos extrajudiciais do interesse dos solicitantes”* (CENEVIVA, 1999, p. 22).

Titulação: Outorga de documento que declara, atribui ou constitui o direito de proprietário de imóvel.

Transcrição: Modo originário de aquisição da propriedade (CC, Art. 530, I), através da escrituração do título de aquisição no RI. Nome dado à escrituração de título de aquisição de imóvel, antes da LRP implantar a Matrícula, sucessora da Transcrição.

Unidade Municipal de Cadastramento: Órgão que executa manutenção cadastral de imóveis rurais e presta assistência aos contribuintes do Imposto Territorial Rural, estabelecido em cada prefeitura municipal a partir de convênio com o INCRA.

Usucapião: Modo originário de aquisição da propriedade (CC, Art. 530, III), embasada na posse pacífica, prolongada e contínua, dentro dos prazos e das circunstâncias estabelecidas na lei.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ASSAN, Ozires Eilel. **Carteira forense**. Campinas : Julex, 1998. 207 p.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **Execução de levantamento topográfico: NBR 13133**. Rio de Janeiro, 1994. 35 p.
- ATHAYDES, Olmiro Gayer, ATHAYDES, Lisete Dantas Gayer. **Teoria e prática do parcelamento do solo**. São Paulo : Saraiva, 1984. 121 p.
- BALATA, Kenard da Silva. Cadastro e registro de terras no Brasil. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. **Anais...** Brasília : INCRA, 1984. 614 p. p. 441-470.
- BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis: doutrina, prática, jurisprudência**. 3. ed. São Paulo : Atlas, 1976. 412 p.
- BATALHA, Wilson de Souza Campos. **Comentários à lei de registros públicos: Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. 2. ed. ver. e amp. Rio de Janeiro : Forense, 1979a. Vol I.
- _____. _____. 2. ed. ver. e amp. Rio de Janeiro : Forense, 1979b. Vol. II.
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. 4. ed. Rio de Janeiro : Forense, 1956. 2v.
- BITTAR, Carlos Alberto (Coord.) et al. **A propriedade e os direitos reais na Constituição de 1988**. São Paulo : Saraiva, 1991. 170 p.
- BONJORNO, José Roberto, GIOVANNI, José Ruy, GIOVANNI JR., José Ruy. **Matemática fundamental 2. grau**. São Paulo : FTD, 1994. 560 p.
- BRASIL. Ministério Extraordinário para Assuntos Fundiários. Programa Nacional de Política Fundiária. **Coletânea: legislação agrária, legislação de registros públicos, jurisprudência**. Elaboração de Maria Jovita Wolney Valente. Brasília : Imprensa Nacional, 1983. 784 p.
- BRASIL. Decreto n. 89.137, de 20 de junho de 1984. Instruções reguladoras das Normas Técnicas da Cartografia Nacional, quanto aos padrões de exatidão. **Lex: Coletânea de Legislação e Jurisprudência**, São Paulo, v. 48, p. 1260-1265, abr./jun., 2º . trim. 1984. Legislação Federal e Marginália.
- BRASIL. Lei n. 9.051, de 18 de maio de 1995. Dispõe sobre a expedição de certidões para a defesa de direitos e esclarecimentos de situações. **Lex: Coletânea de Legislação e**

- Jurisprudência, São Paulo, v. 59, p. 895, abr./jun., 2º . trim. 1995. Legislação Federal e Marginalia.
- BRASIL. **Código civil**. Organizador: Antônio Luiz Meirelles Teixeira; Coordenadora: Dulce Eugênia de Oliveira. 5. ed. São Paulo : Rideel, 1999a. 847 p. (Coleções de leis Rideel. Série Compacta).
- BRASIL. **Código de processo civil**. Organizador: Edgard Hermelino Leite Junior; Coordenadora: Dulce Eugênia de Oliveira. 5. ed. São Paulo : Rideel, 1999b. 809 p. (Coleções de leis Rideel. Série Compacta).
- BRASIL. **Código tributário**. Organizador: Kiyoshi Harada; Coordenadora: Dulce Eugênia de Oliveira. 5. ed. São Paulo : Rideel, 1999c. 629 p. (Coleções de leis Rideel. Série Compacta).
- BRASIL. Constituição, 1988. **Constituição Federal**: contendo a Emenda Constitucional n. 20, de 15 de dezembro de 1998. Organizador: Pedro de Milanélio Piovezane; Coordenadora: Dulce Eugênia de Oliveira. 4. ed. São Paulo : Rideel, 1999d. 318 p. (Coleções de leis Rideel. Série Compacta).
- BUENO, Francisco da Silva et al. **Dicionário escolar da língua portuguesa**. 11. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro : FENAME, 1976. 1264 p.
- CAMPO ERÊ. **Mapa urbano de Campo Erê/SC**. União da Vitória : Unigraf, 1997. Imapa: colorido, 45 x 65 cm. Escala: 1:8.000.
- CENEVIVA, Walter. **Novo registro imobiliário brasileiro**. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1979. 96 p.
- _____. **Lei dos registros públicos comentada**. 12. ed. atualizada até 15 de Julho de 1997. São Paulo : Saraiva, 1997. 553 p.
- _____. **Lei dos notários e dos registradores comentada: Lei n. 8.935, de 18-11-1994**. 2. ed. ampl. São Paulo : Saraiva, 1999. 264 p.
- CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA. **Coletânea da legislação profissional**. Florianópolis : CREA/SC, 1985. 136 p.
- CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO PARANÁ. **Manual do recém-formado**. Curitiba : CREA/PR, 1996. 92 p.
- CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ. **Código de normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná**. 5. ed. Curitiba : Juruá, 1997. 304 p.

- CZAJKOWSKI, Rainer (Dir.). A retificação de registro imobiliário. **Jurisprudência brasileira : cível e comércio**. Retificação de registro imobiliário. Curitiba, v.159, p. 13-16, set./out. 1990.
- DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo**. 3. ed. São Paulo : Atlas, 1992. 479 p.
- ERBA, Diego Alfonso. **Importância dos aspectos jurídicos no cadastro técnico multifinalitário**. Florianópolis. 1995. 82 p. Dissertação (Mestre em engenharia civil, na área de cadastro técnico multifinalitário) - UFSC.
- ___, LOCH, Carlos. Lei nacional de cadastro - uma necessidade urgente no Brasil. **A Mira: agrimensura & cartografia**. Criciúma, n. 61, p. 19-24, nov. 1996.
- FACHIN, Luiz Edson. Direito agrário, conceitos e especificidades. In: SEMINÁRIO NACIONAL DE DIREITO AGRÁRIO, 1994, Curitiba. **Anais...** Curitiba : IAP, 1994. 115 p. p. 9-14.
- FARIAS, Bernardete Ferreira. **Código municipal de posturas de Florianópolis : o estatuto do indivíduo comentado**. 2. ed. ver. e atual. Florianópolis : Terra, 1999. 167 p. Coleção juris ambio municipal.
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda et al. **Minidicionário da língua portuguesa**. 3.ed. Rio de Janeiro : Nova Fronteira, 1993. 577 p.
- FIORANTI, Cláudio, REZENDE, Afonso Celso. **A prática nos instrumentos particulares acessíveis ao cartório de Registro de Imóveis**. 3.ed. Campinas : CONAN, 1996, 251 p.
- FRANCO, Alberto Silva, et al. **Leis penais especiais e sua interpretação jurisprudencial**. 6. ed. ver. e ampl. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1997. 2233 p.
- FREYESLEBEN, Luiz Eduardo Ribeiro. **A usucapião especial urbana: aspectos doutrinários e jurisprudenciais**. 2. ed. rev. e ampl. Florianópolis : Obra Jurídica, 1998, 84p.
- GAMA, Ricardo Rodrigues. **Direitos reais**. Leme : Direito, 1996. 176 p.
- GODOY, Reinaldo. **Topografia básica**. 2. ed. Piracicaba : FEALQ, 1988. 349 p.
- GOMES, Marcello Praça. Topografia básica: triângulos e teoremas da área aplicados à topografia. **A Mira: agrimensura & cartografia**. Criciúma, n. 82, p. 19-23, ago. 1998.
- HEISSLER, Reinhard. Cadastro técnico: busca de uma estrutura. In: SEMINÁRIO NACIONAL DE CADASTRO TÉCNICO RURAL E URBANO, II, SEMINÁRIO DE USO DA CARTOGRAFIA NO NORDESTE, I, 1988, Recife. **Anais...** Recife : UFPE, 1988. 214 p. 13/01-13/06 p.

- INOCÊNCIO, Antônio Ferreira. **Ação de usucapião e ação de retificação de área e de alteração de divisas no registro imobiliário.** Bauru : Jalovi, 1980. 342 p.
- JESUS, Damásio de. **Código de processo penal anotado.** 15 ed. atual. São Paulo : Saraiva, 1998. 880 p.
- LAWRANCE, Jeremy. Cadastro e registro de terras. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. **Anais...** Brasília : INCRA, 1984. 614 p. p. 401-416 p.
- LOBO JR., Hélio. As atribuições do notário e a qualificação de títulos. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRALIS, 1º, 1996, São Paulo. **Teses apresentadas...** São Paulo : ANOREG-SP e Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de São Paulo, 1996. 1v. p. 37-51.
- LOCH, Carlos. A importância do cadastro técnico no monitoramento da estrutura fundiária. In: SEMINÁRIO NACIONAL DE CADASTRO TÉCNICO RURAL E URBANO, II, SEMINÁRIO DE USO DA CARTOGRAFIA NO NORDESTE, I, 1988, Recife. **Anais...** Recife : UFPE, 1988. 214 p. 08/01-08/10 p.
- _____. Cadastro técnico e o projeto nordeste. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE ENG^a DE AGRIMENSURA, 4º, 1989, Teresina. **Anais...** Teresina : FENEA, 1989. 1v. 1/9-9/9 p.
- _____. **Monitoramento global integrado de propriedades rurais: a nível municipal, utilizando técnicas de sensoriamento remoto.** Florianópolis : UFSC, 1990. 136 p.
- _____, CORDINI, Jucilei. **Topografia contemporânea: planimetria.** Florianópolis : UFSC, 1995. 320 p. Série Didática.
- MEIRELES, Hely Lopes. **Direito de construir.** 3. ed. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1979. 530 p.
- _____. **Direito administrativo brasileiro.** 24. ed. São Paulo : Malheiros, 1999. 749 p.
- NASCIMENTO, Renato. Cadastro e registro de terras. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. **Anais...** Brasília : INCRA, 1984. 614 p. p. 427-432.
- ORLANDI NETO, Narciso. **Retificação do registro de imóveis.** 2. ed. São Paulo : Juarez de Oliveira, 1999. 294 p.
- PARANÁ. Secretaria da Agricultura e do Abastecimento / Instituto de Terras, Cartografia e Florestas. Programa de Desenvolvimento Rural do Paraná. Programa Paraná Rural. **Componente regularização fundiária: anexo ao projeto final.** Curitiba : ITCF, 1989. v. 2. 139 p.

- PASOLD, Cesar Luiz. **Prática da pesquisa jurídica: idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito**. 3. ed. Florianópolis : OAB/SC, 1999. 200p.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 5. ed. atualizada. Rio de Janeiro : Forense, 1985. 566 p.
- PHILIPS, Jürgen Wilhelm. Os dez mandamentos para um cadastro moderno de bens imobiliários. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 2º, 1996, Florianópolis. **Anais...** Florianópolis : UFSC, 1996. 826p. p.170II-183II.
- PRADELLA, Geraldo. Implantação da certidão cadastral, viabilizando a atualização do imóvel e sua retificação no registro. **Topógrafo autônomo**, Pato Branco, 12 mai. 2000. Entrevista verbal e não gravada, concedida a Luiz Inácio Rambo.
- RIBEIRO, Cláudio José. Aspectos relevantes na administração de recursos fundiários. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. **Anais...** Brasília : INCRA, 1984. 614p. p. 499-516.
- SATO, Simone Sayuri. **Aplicação e análise da ortofoto digital na definição de limites de propriedades imobiliárias** - estudo de caso: imóveis da Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis. 1996. 152 p. Dissertação (Mestre em engenharia civil, na área de cadastro técnico multifinalitário) - UFSC.
- SEUFERT, Wilfried. Motivos / intenções para promover o seminário: palestra de abertura do II seminário nacional de cadastro técnico rural. In: SEMINÁRIO NACIONAL DE CADASTRO TÉCNICO RURAL E URBANO, II, SEMINÁRIO DE USO DA CARTOGRAFIA NO NORDESTE, I, 1988, Recife. **Anais...** Recife : UFPE, 1988. 214 p. 02/01-02/02 p.
- SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos**. São Paulo : Atlas, 1999. 189 p.
- SILVA, Francisco Assis. **Levantamento planimétrico: lote n. 34 da quadra n. 96 na Rua Tadeu Spoganicz do distrito de Cachoeira do Bom Jesus**. Florianópolis, 1992. 1planta: 60 x 90 cm. Escala: 1:100. (proprietário Amauri Atanásio Cardoso; cópia heliográfica).
- SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 2. ed. ver. e atual. 2. Tiragem. São Paulo : Malheiros, 1997. 421 p.
- SOUZA, Ciromar de. Demarcação e ocupação atravessada em terrenos urbanos. **Corretor da Imobiliária Souza**. Telefone 0XX54-372-1214. Estância hidromineral. Marcelino Ramos, 3 jan. 2000. Entrevista verbal e não gravada, concedida a Luiz Inácio Rambo.

- SWENSSON, Walter Cruz. **Manual de registro de imóveis**. São Paulo : Saraiva, 1991. 238 p.
- THEODORO JR., Humberto. **Terras particulares: demarcação, divisão, tapumes**. 4. ed. São Paulo : Saraiva, 1999. 614 p.
- TUSCO, Claudionor, ABIB, Oswaldo Ari. Modelo conceitual de um sistema de informações geográficas aplicado ao cadastro urbano. In: SEMINÁRIO NACIONAL DE CADASTRO TÉCNICO RURAL E URBANO, II, SEMINÁRIO DE USO DA CARTOGRAFIA NO NORDESTE, I, 1988, Recife. **Anais...** Recife : UFPE, 1988. 214 p. 14/01-14/11 p.
- VALLE, Christino Almeida do. **Teoria e prática do registro imobiliário: doutrina, prática e jurisprudência**. Rio de Janeiro : Aide, 1990. 160 p.
- ZANATTA, Odair. A titulação de terra rural no Brasil. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. **Anais...** Brasília : INCRA, 1984. 614p. p. 161-195.