



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

JUSSARA BERNANDETE HERMINI

RETIFICAÇÃO DE REGISTRO EXTRAJUDICIAL

**Assis/SP
2016**

JUSSARA BERNADETE HERMINI

RETIFICAÇÃO DE REGISTRO EXTRAJUDICIAL

Monografia apresentada ao Departamento do curso de direito do IMESA (Instituto Municipal de Ensino Superior), como requisito para conclusão de curso, sob a Orientação específica do Professor e Mestre Maurício Dorácio Mendes, e Orientação Geral do Professor e Doutor Rubens Galdino da Silva.

Orientador : Maurício Dorácio Mendes

Área de concentração: _____

Assis/SP

2016

FICHA CATALOGRÁFICA

H554r HERMINI, Jussara Bernadete
Retificação de registro extrajudicial /Jussara Bernadete Hermini.
-- Assis, 2016.
62p.

Trabalho de conclusão do curso (Direito). – Fundação Educacio-
nal do Município de Assis-FEMA

Orientador: Esp. Maurício Dorácio Mendes

1.Registro 2.Propriedade-registro 3.Retificação

CDD 342.2298

RETIFICAÇÃO DE REGISTRO EXTRAJUDICIAL

JUSSARA BERNADETE HERMINI

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis, como requisito do Curso de Graduação, analisado pela seguinte comissão examinadora.

Orientador: Maurício Dorácio Mendes

Analizador: _____

_____.

Assis/SP
2016

Dedico este trabalho aos meus pais.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus e a mãe, Nossa Senhora Aparecida, em primeiro lugar pelas oportunidades que me foram dadas na vida, principalmente por ter conhecido pessoas interessantes, e por ter vivido fases difíceis, que foram matérias-primas para meu aprendizado.

Não posso deixar de agradecer à minha família, principalmente aos meus pais, Jair e Mercedes, que me apoiam em todos os momentos; às minhas irmãs, por tudo e cada um de seus atos. Foi uma oportunidade que eu tive para crescer e me tornar o que sou.

Ao meu avô que mesmo não estando presente, sinto sua presença em cada momento de dificuldade e de alegria.

Agradeço em especial ao meu namorado, Júnior, que foi minha fortaleza e por acrescentar razão aos meus dias sempre estando ao meu lado nos momentos mais difíceis, naqueles que pensamos em desistir. Obrigado por existir em minha vida.

Ao melhor professor e amigo, Maurício Dorácio Mendes, pelo tempo e paciência a mim dedicados e pelo espírito crítico o qual espero, pelo menos em parte, ter adquirido.

Aos meus queridos amigos de sala, quero agradecer aos grandes momentos de alegria e também aos de tristeza que compartilhamos.

Que essa etapa seja apenas o início para uma longa jornada que está por vir.

RESUMO

A Retificação de Área é um procedimento muito utilizado no Cartório de Registro de Imóveis, e tem por objetivo retificar a descrição constante na matrícula, que está divergente ou que a mesma não condiz com a realidade física do imóvel, esse procedimento pode ser realizado com descrição por rumos, vértices e distâncias, ou por georreferenciamento que são descrições com coordenadas fornecidas pelo GPS. Esse procedimento está previsto nos artigos 212 e 213 da Lei Federal nº 6.015/73, Leis dos Registros Públicos, com nova redação dada pelo artigo 59 da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2.004, e para que esse procedimento seja averbado no cartório, o mesmo precisa preencher alguns requisitos além de apresentar algumas documentações, como por exemplo: apresentar Planta e Memorial Descritivo com a assinatura de todos confrontantes com o devido reconhecimento de firma, esses requisitos estão previstos no artigo no artigo 213, II e 225, da Lei Federal nº 6.015/73. Após preencher os requisitos, o requerente deve apresentar esse procedimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis para que o mesmo faça o exame de admissibilidade, caso esteja em conformidade com a Lei, o Cartório autoriza a averbação da retificação na matrícula do imóvel, constando a nova descrição e suas características, com a precisa localização. Esse procedimento é importantíssimo para precisa localização do imóvel.

Palavras-chave: Propriedade; Retificação de Área.

ABSTRACT

The Rectification Area is a procedure widely used in the Registry of Property, and aims to rectify the description in the registration that is divergent or that it does not match the physical reality of the property, this procedure can be performed with description for directions, distances and vertices, or with descriptions that are georeferenced coordinates provided by GPS. This procedure is laid down in Articles 212 and 213 of the Federal Law No. 6.015/73, Law of Public Records, with new wording in Article 59 of Law No. 10931 of 02 August 2004, and that this procedure is registered in the office, it must meet certain requirements as well as provide some documentation, for example, provide plan and descriptive with the signing of all bordering on the proper notarization, these requirements are set out in Article 213, II and 225 of Federal Law No. 6.015/73. After completing the requirements, the applicant shall submit this procedure with the Registrar of Real Estate for it to do the examination of admissibility if it is in accordance with the Law, the Clerk allows the annotation of the grinding in the registration of property, containing the new description and characteristics, with the precise location. This procedure is important for precise location of the property.

Keywords: Property; Grinding Area.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9
2. BREVE HISTÓRICO DA ORIGEM E EVOLUÇÃO DA PROPRIEDADE	11
2.1 A EVOLUÇÃO DOS REGISTROS DE DOCUMENTOS	11
2.2 OS CARTÓRIOS PELA LEI DOS COMUNS	12
2.3 CONCEITO DE POSSE E PROPRIEDADE	13
2.4 PROPRIEDADE PRIVADA	14
3. A SOCIEDADE.....	16
3.1 O ESTADO.....	17
3.2 O GOVERNO	17
3.3 CLASSIFICAÇÃO DAS FORMAS DE GOVERNO.....	17
4. O POVO	20
4.1 DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA	20
4.2 A DINAMOGÊNESE DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS	20
4.3 TERRITÓRIO	21
5. ANÁLISE SOBRE OS CARTÓRIOS.....	22
5.1 DEFINIÇÃO.....	22
5.2 TABELIONATO DE NOTAS	24
5.3 OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS.....	24
5.4 OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS	25
5.5 OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS	25
5.6 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	26
6. NOÇÕES GERAIS E FINALIDADES SOBRE A RETIFICAÇÃO DE ÁREA À LUZ DA LEI Nº6.015/73, NOS SEUS ARTIGOS Nº 212 E 213.....	30
6.1 A RETIFICAÇÃO DE REGISTRO E O REGISTRO IMOBILIÁRIO ..	30
6.2 PROCEDIMENTO RETIFICATÓRIO	30
6.3 FASE PROCEDIMENTAL DA RETIFICAÇÃO DE REGISTRO	36

6.4 ESTRUTURA BÁSICA DE UM PROCEDIMENTO	37
6.5 ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES	38
6.6 DESCRIÇÃO TABULAR: ANTECESSORES	39
6.7 RETIFICAÇÃO JUDICIAL X EXTRAJUDICIAL	40
7. GEORREFERENCIAMENTO	41
7.1 IMÓVEL GEORREFERENCIADO	41
7.2 IMÓVEL RURAL	41
7.3 HIPÓTESES DE INCIDÊNCIA DA OBRIGAÇÃO DE GEORREFERENCIAR	42
7.4 RETIFICAÇÃO DE REGISTRO E GEORREFERENCIAMENTO	43
7.5 GEORREFERENCIAMENTO FACULTATIVO	44
7.6 QUALIFICAÇÃO E CERTIFICAÇÃO NO GEORREFERENCIA- MENTO	44
8. MEIO AMBIENTE	46
8.1 DESMATAMENTO	46
8.2 O CADASTRO AMBIENTAL RURAL – CAR	47
CONCLUSÃO	49
REFERÊNCIAS	50
ANEXO	52

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo mostrar a origem do direito à propriedade sob o aspecto do procedimento de Retificação de Área Administrativa por via normal ou georreferenciada, sendo um trabalho dinâmico que explicará um procedimento que muitos já ouviram falar, ou já precisaram fazer em suas propriedades, mas que nunca tiveram a oportunidade de entender como funciona de fato.

Nesse contexto, em minha pesquisa, procuro abordar a temática que contempla o procedimento de retificação administrativa de registro, executado no âmbito do próprio Oficial de Registro de Imóveis, não como ato registral, mas como processo que pode ou não reconhecer a versão apresentada como representativa do fato. Todo o ato era de competência exclusiva do Poder Judiciário, no entanto, a partir da Lei federal n.º 10.931/04, que alterou, entre outros, o artigo 213 da Lei dos Registros Públicos, passou a ser compartilhada com o Oficial Registrador.

Assim, atuando em benefício dos objetivos sociais, encontra-se o Oficial de Registro de Imóveis, que, infelizmente, é uma instituição pouco conhecida pela sociedade. Nem mesmo a comunidade jurídica sabe bem o que vem a ser o sistema imobiliário.

O registro de imóveis é como um guardião da propriedade privada, sendo esta, um direito fundamental pressuposto da liberdade, da democracia e do direito. O registro não é do governo, é de controle do povo em favor do povo. Enfim, é a garantia da liberdade do estado democrático de direito e da dignidade da pessoa humana, dotado de indiscutível função social. Para que se compreenda a retificação de registro imobiliário, há de se entender o próprio registro.

O objetivo deste trabalho, portanto, é compreender a dinâmica da atividade registral imobiliária de retificação de registro, conseguindo situar o sistema registral como ramo do direito civil, desvanecendo a equivocada ideia da instituição como braço estatal meramente burocrático, e concluindo que se trata de uma função eminentemente social e imprescindível para o estado democrático de direito.

Somente com a conscientização do povo sobre a importância das instituições democráticas, estas poderão atuar de forma efetiva em prol dos direitos da sociedade. O registro de imóveis é uma dessas instituições que está à disposição da sociedade com a função social de combater o sub-registro, a pobreza e a marginalização.

Por fim, serão expostas as principais conclusões resultantes do trabalho desenvolvido, dando suma relevância a comprovar a real importância dessa instituição para o progresso nacional, para a segurança das relações interpessoais e, assim, sua essencialidade para a construção de uma sociedade livre, justa e solidária.

2. BREVE HISTÓRICO DA ORIGEM E EVOLUÇÃO DA PROPRIEDADE

2.1 A EVOLUÇÃO DOS REGISTROS DE DOCUMENTOS

A prática de registrar documentos em cartórios surgiu como uma forma de simplificar a vida das pessoas, dando fé pública a acordos e acontecimentos, e reduzindo a necessidade da mediação de um juiz ou da presença de testemunhas.

O registro de documentos tem origem com a própria invenção da escrita. Na Pré-História, a formalização de negociações era feita com uma festa que celebrava o “contrato”. O evento funcionava como um anúncio público do que fora acordado, e tinha por testemunhas os convidados. Já os sumérios eternizaram esses acordos em registros escritos.

Os mais antigos documentos forjados em tabuletas de argila e com um selo de assinatura do escriba foram encontrados na Mesopotâmia e são anteriores ao próprio Código de Hamurabi, que data de 1700 a.C.

Ainda na Mesopotâmia, durante o reinado de Nabucodonosor (626 a 587 a.C.), o profeta Jeremias registrou no Velho Testamento detalhes sobre o processo de transmissão de imóveis da época: “Toma estes documentos, este contrato de compra, o exemplar selado e a cópia aberta e coloca-os em um lugar seguro, para que se conservem por muito tempo”.

No Egito antigo, cartas, contratos, comunicados diplomáticos, testamentos, informações sobre impostos e todos os documentos administrativos, econômicos e religiosos passavam pelas mãos dos escribas. Indicados pelo imperador, eles faziam parte de um complexo sistema burocrático com acesso a todos os eventos relevantes do Império e cobravam taxas pelo registro de documentos privados.

Foi com os romanos, porém, que o ofício se estruturou e se aproximou do que é praticado até hoje. O político Cícero (106 a 43 a.C.) determinou a separação entre os registros públicos e os privados, mais comumente de testamentos e acordos consensuais produzidos pelos *tabelliones*. Os notários da antiga República romana

não só asseguravam a veracidade de documentos como conferiam um ar mais formal às inscrições.

Com a queda do Império Romano e a ascensão do poder da Igreja Católica, esta assumiu a responsabilidade pelos registros públicos e pela indicação dos notários. Assim, cabia ao Vaticano apontar os guardiões dos documentos nos territórios que anteriormente compunham o Império Romano.

Entre 1100 e 1200, no período em que se formou o Estado português, documentos reais e particulares eram lavrados por notários para atestar a prática de atos em conformidade com os interesses da coroa e da Igreja. Tal prática foi estendida às colônias e, entre 1500 e 1800, o papel dos cartórios no Brasil era formalizar transações de caráter particular, como doações, dotes, procurações e alforrias. Dada sua importância, sempre que uma cidade era fundada, um cartório local também era criado.

A França foi o primeiro país a retornar a função de registros civis e jurídicos para o Estado, pelo Código Napoleônico, no início do século XIX. No Brasil, apenas na década de 1.870 a Igreja perdeu para os municípios o privilégio de conduzir tais registros. Os cartórios eram instituições públicas no Brasil durante parte do século 1920, mas hoje são órgãos privados que funcionam por concessão do governo.

2.2 OS CARTÓRIOS PELA LEI DOS COMUNS

Na Idade Média, havia diversos cartórios ativos na Inglaterra especialmente durante os reinados de Eduardo I e II (1043-1066 e 1307-1307). Henrique VIII, ao romper com o Vaticano, em 1534, assumiu o direito de nomear notários por meio do Arcebispo de Canterbury, uma prática que, de forma simbólica, permanece até hoje.

Por essa reviravolta histórica, e também pelo caráter do sistema legal anglo-saxão, baseado em jurisprudências, os países que adotaram a Lei dos Comuns não desenvolveram os cartórios de registros de notas na mesma medida que os países que adotaram o Sistema de Direito Civil, de origem romana. Naqueles países em

que adotaram a Lei dos Comuns, a principal ocupação dos cartórios é a validação de documentação para o comércio internacional.



2.3 CONCEITO DE POSSE E PROPRIEDADE

O conceito de posse já existe há muito tempo, vindo a surgir com a jurisprudência romana que elaborou este conceito com base na proteção pretoriana¹, que, por sua vez, data do início do século II a.C..

A posse é uma situação fática, de caráter potestativo, decorrente de uma relação entre o sujeito e a coisa, fundada na vontade do possuidor, criando mera relação de fato, ou seja, é a exteriorização do direito de propriedade. Assim, nada mais é do que o poder de dispor fisicamente da coisa, com ânimo de considerá-la sua e defendê-la contra a intervenção de outrem.

Encontram-se, desta forma, dois elementos na posse: um elemento material, o *corpus*, que é representado pelo poder físico sobre a coisa; e, um elemento intelectual, o *animus*, ou seja, o propósito de ter a coisa como sua, isto é, o *animus*

¹ pretor: magistrado da Roma Antiga

rem sibi habendi. Os dois elementos são indispensáveis para que se caracterize a posse, pois se faltar o *corpus*, inexistente relação de fato entre a pessoa e a coisa, e, se faltar o *animus*, não existe posse, mas mera detenção.

A propriedade é conceituada por Orlando Gomes (2002) em três critérios:

O Sintético, o analítico e o descritivo. Sinteticamente, é de se defini-lo, como a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa. Analiticamente, o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem injustamente o possui. Descritivamente, o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei.

São requisitos da propriedade, o poder de usar (o direito de você fazer o que bem entender no imóvel), fruir (gozar dos frutos que esse bem lhe trás), dispor de um bem (vender, doar), e o direito de reaver essa coisa do poder de quem injustamente a ocupe, o que pode ocorrer quando uma pessoa, indevidamente, tem a posse do bem, mas não tem a propriedade. Nesse caso, se tem o direito de reaver a posse pela via judicial, através da ação de reintegração de posse. Sem um desses requisitos não se classifica proprietário do imóvel, apenas um mero possuidor.

Como a posse não é direito, a propriedade é mais forte do que ela. Dizemos que a posse é uma relação de fato transitória, enquanto a propriedade é uma relação de direito permanente, assim, a propriedade prevalece sobre a posse.

2.4 PROPRIEDADE PRIVADA

Conforme Friedrich Engels, a propriedade privada surgiu na Roma antiga, com um grupo de pessoas, ou clã, que compartilhavam o mesmo nome de família, sendo chamados de *gens*².

Antes dessa época, a riqueza do povo limitava-se ao básico para sobrevivência. Das terras que eram distribuídas anualmente entre os germanos, o titular do direito a propriedade não era a pessoa física, mas a *gens* ou a família.

² A palavra gens significa unidade.

Heloisa Helena Quaresma Passos Jorge diz que o Direito Romano distinguia a propriedade em três espécies: a *quiritária*, a qual recaía sobre bens imóveis situado em solo itálico e respectiva titularidade a cidadãos romanos³; a *pretoriana*, que eram aqueles que situavam como verdadeiros proprietários, tendo proteção especial pelos magistrados que mantinham a igualdade de proteção mesmo pra essas pessoas que não eram titulares de domínio, mas eram verdadeiros proprietários; e a *provincial*, sendo ela a incorporação de províncias ao Senado. Quem detinha o direito ao uso e gozo dessas propriedades eram os Imperadores e demais autoridades, e somente essas pessoas poderiam ter sua posse.

Mais tarde, a propriedade passou a ter um novo conceito. Isto ocorreu com a extinção feita por Justiniano na Idade Média dos vários conceitos pré-existentes, dando assim a ideia de “exclusividade”.

Já a Revolução Francesa revigorou o conceito romanista de propriedade exclusiva, democratizando a propriedade e fundando privilégios inerentes à nobreza, dando, assim, um titular único à propriedade.

Com o passar do tempo, o direito a propriedade foi evoluindo junto com a sociedade, e hoje já não podemos fazer o que bem entender com a ela, pois existe a função social, ou seja, toda propriedade tem uma função para com a sociedade. Por exemplo, uma propriedade rural não pode ser abandonada por seu proprietário, pois ela deve desenvolver uma atividade que possa beneficiar a população. Na Idade Média e até a alguns séculos atrás, no entanto, isso não existia, permitindo com que as pessoas fizessem o que bem entendessem com suas propriedades, sem precisar dar satisfação de nada a ninguém.

³ Essa propriedade era protegida pelo direito civil.

3. A SOCIEDADE

O homem é um ser social, pois precisa viver em sociedade, em constante interação com seus semelhantes para assim satisfazer seus anseios e, principalmente, para garantir sua sobrevivência. As necessidades básicas do ser humano somente são supridas com o convívio social em que a atuação humana é potencializada pela ação conjunta dos indivíduos.

É, portanto, evidente que toda Cidade está na natureza e que o homem é naturalmente feito para a sociedade política. Aquele que, por sua natureza e não por obra do acaso, existisse sem nenhuma pátria seria um indivíduo detestável, muito acima ou muito abaixo do homem (ARISTÓTELES, A política, livro I, capítulo I – Da origem do estado e da sociedade).

À medida que o homem evolui, as relações sociais vão ficando mais complexas. Para garantir a sobrevivência de um grupo, há a necessidade de se estabelecer regras de convivências que disciplinem o relacionamento social, evitando que os conflitos de interesses coloquem em risco os objetivos sociais.

Qualquer sociedade somente consegue se manter unida se houver regras de conduta social, e a qualidade dessas regras varia de acordo com a cultura dos indivíduos.

Ao integrar a sociedade, o homem troca a sua liberdade natural (total livre arbítrio, mas sem garantias) pela liberdade civil (direitos limitados, mas garantidos pela coletividade), ou seja, troca a condição de simples ser vivo pelo título de homem cidadão, dotado de direitos e deveres.

O que o homem perde pelo contrato social é a liberdade natural e um direito ilimitado e tudo que o tenta e pode alcançar; o que ganha é a liberdade civil e a propriedade de tudo o que possui. Para que não haja engano em suas compensações, é necessário distinguir a liberdade natural, limitada pelas forças do indivíduo, da liberdade civil que é limitada pela liberdade geral, e a posse, que não é senão o efeito da força ou do direito do primeiro ocupante, da propriedade, que só pode ser baseada num título positivo (ROUSSEAU, O contrato social, livro I, capítulo VIII – Do estado civil).

Desta complexa malha de relações interpessoais, de regras de condutas de toda espécie e da constante busca de melhores condições de vida, surge a figura do Estado como um resultado da reunião de todas as forças individuais em prol do bem comum.

3.1 O ESTADO

Para compreender melhor o Estado, há que se conhecer seus elementos constitutivos. Segundo Dalmo de Abreu Dallari, “Estado é uma ordem jurídica soberana que tem por finalidade o bem comum de um povo situado em determinado território”. Deste conceito extraem-se seus elementos essenciais: o governo (gestor da soberania), o povo, e o território, elos necessários para gerar o bem comum.

De maneira geral, costuma-se mencionar a existência de dois elementos materiais, sendo eles o território e o povo. Há, no entanto, grande variedade de opiniões sobre o terceiro elemento, que muitos denominam formal. O mais comum é a identificação desse último como poder ou alguma de suas expressões, como autoridade, governo ou soberania.

3.2 O GOVERNO

Governo é o órgão político dirigente, gestor de soberania estatal, que tem por obrigação conduzir o Estado, mantendo a ordem jurídica em busca do bem comum. Em um Estado moderno, a divisão dos poderes é uma forma de garantir um maior controle social do uso da máquina estatal.

Portanto, por governo, entende-se o órgão ao qual a Constituição atribuiu o poder executivo sobre uma sociedade.

3.3 CLASSIFICAÇÃO DAS FORMAS DE GOVERNO

Para Aristóteles, as formas puras de governo é a monarquia (governo de um só), a aristocracia (governo de vários) e a democracia (governo do povo). Em um estado moderno, não existem formas puras de governo, mas sim o aproveitamento para os objetivos sociais a serem atingidos.

O Poder Legislativo é formado por parlamentares escolhidos diretamente pelo povo. Representam a garantia da democracia em que a “liberdade” é o seu primeiro objeto, tanto que seus integrantes possuem imunidade parlamentar, uma garantia constitucional para que possam livremente expor ideias e opiniões.

Art. 53, CF. Os Deputados e Senadores são invioláveis, civil e penalmente, por quaisquer de suas opiniões, palavras e votos (BRASIL, 1988).

O poder Executivo, no sistema presidencialista, é exercido por uma única pessoa, que passa a ser o chefe do Governo e do Estado, responsável pela condução da máquina estatal e da política externa do Estado.

Assim, nos modernos Estados Democráticos de Direito, encontra-se similaridade em cada um dos poderes com a classificação aristotélica dos poderes na clássica tripartição de Montesquieu.

FORMA DE GOVERNO / CARACTERÍSTICA / CRITÉRIO DE ESCOLHA / PODER CORRESPONDENTE

Democracia	/ governo do povo	/ liberdade	/ legislativo
Monarquia	/ governo e um só	/ “como um pai de família”	/ executivo
Aristocracia	/ governo de vários	/ virtude e mérito	/ judiciário

A causa final do Estado é o bem comum e este somente será atingido se o governo utilizar corretamente o poder que detém. Por ser um poder natural e essencial para que a sociedade não pereça, esse poder estatal, ou poder político, é considerado um poder legítimo que tem duas características básicas: ser originário e irresistível.

Compete, portanto, ao governo dirigir o Estado, estabelecendo as normas de conduta (legislativo), definindo as políticas públicas (executivo) e solucionando os

conflitos existentes (judiciário), de forma a proporcionar progresso e a garantir ao povo a tão desejada paz social nos limites de seu território.

4. O POVO

4.1 DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA

O Estado existe para possibilitar ao indivíduo uma vida digna no seio da sociedade. O contrato social traz um conjunto de normas fundamentais que estabelecem a liberdade e a igualdade entre os cidadãos, colocando-os sob as mesmas condições e fazendo com que todos tenham os mesmos deveres e possibilidades de acesso aos mesmos direitos. Em suma, tal pacto social tem por objetivo a garantia da dignidade da pessoa humana que pode ser caracterizada como o maior dos princípios supranormativos, ao qual todos os demais princípios estariam subordinados.

Conforme Sidney Guerra relata em “O princípio da dignidade da pessoa humana e o mínimo existencial”:

A dignidade da pessoa humana representa significativo vetor interpretativo verdadeiro valor de fonte que conforma e inspira o ordenamento jurídico dos Estados de Direito, traduzindo-se, inclusive, como um dos fundamentos do Estado brasileiro (GUERRA, EMERIQUE, 2006).

No entanto, a dignidade da pessoa humana somente pode ser alcançada pela existência e eficácia dos direitos fundamentais, que se referem àqueles direitos do ser humano que são reconhecidos e positivados na esfera do direito constitucional positivo de um determinado Estado.

4.2 A DINAMOGÊNESE DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS

A transição de uma dimensão para outra não representa a substituição de uns direitos por outros, mas tão somente uma mudança de paradigma quanto à forma de percebê-los. Assim, não se mostrava mais suficiente o Estado garantir a propriedade privada se o povo não conseguia adquiri-la.

A dinamogênese, enfim, é o fenômeno legiferante que visa manter atualizada a proteção à dignidade humana, cuja noção é dinâmica, elástica, evolutiva e se

adaptada aos usos e costumes de um determinado povo numa determinada época e local.

A dignidade da humanidade é, portanto, um paradigma em constante mutação, que deve estar sempre alinhado aos anseios e aspirações da sociedade que, tendo tais direitos preservados e seu exercício garantido, consegue bem desempenhar seu papel de preparar um mundo melhor para as próximas gerações.

4.3 TERRITÓRIO

O território é um elemento essencial à existência do Estado, pois sem o território não existe Estado.

O território brasileiro é o quinto maior em extensão territorial do planeta, possuindo uma área de 8.514.876,599 km².

Hoje, o país convive com o crescimento desordenado das cidades, desmatamento, poluição e uma série de outros problemas ligados ao mau uso da terra. Diante disso, formou-se um panorama em que convivem de um lado, riquezas e desenvolvimento, e de outro, uma generalizada diminuição da qualidade de vida do ser humano.

A preocupação com a saúde do planeta é hoje a bandeira de todos aqueles que estão conscientes do sério risco que corre a humanidade devido ao uso irresponsável dos recursos naturais.

A terra, portanto, está intimamente ligada à dignidade da pessoa humana, um dos fundamentos do Estado brasileiro, que tem a missão precípua de, ao mesmo tempo, garantir o desenvolvimento nacional e erradicar a pobreza e a marginalização. Devido a essa importância, a propriedade, principalmente a imobiliária, deve cumprir a sua função social.

5. ANÁLISE SOBRE OS CARTÓRIOS

Para se entender melhor sobre a retificação de registro extrajudicial se faz necessário uma análise sobre os Cartórios Extrajudiciais, tendo em vista que, todo ato extrajudicial passa por uma dessas circunscrições.

5.1 DEFINIÇÃO

A linguagem jurídica, embora mais rigorosa do que a linguagem coloquial, é um sistema de signos em lenta e contínua modificação, transformações históricas, políticas e sociais que ocorrem no ambiente. Os cartórios são um bom exemplo disso.

Ao longo de muitos anos, eles sofreram alterações funcionais, organizacionais e de regramento que, por sua vez, afetaram o significado do vocábulo “*cartório*”.

Na definição do dicionário Aurélio, temos:

1. Lugar onde se registram e guardam cartas ou documentos importantes; arquivo.
2. Repartição onde funcionam os tabelionatos, os ofícios de notas, as escriturarias da justiça, os registros públicos, e se mantêm os respectivos arquivos.

Define em dicionário jurídico:

Cartório, na terminologia forense, tem significação de determinar, genericamente, toda espécie de ofício ou escrituraria judicial, assim se compreendendo os tabelionatos, os registros e demais ofícios de serventia pública. É, pois, sentido que se vem generalizando, e toda repartição de escrivão judicial ou de notário público, se distingue, também, por esta designação, embora, tecnicamente, se costume dar a cada espécie a denominação que lhe é própria: escrituraria para a repartição ou estabelecimento do escrivão, tabelionato, para o notário ou tabelião, reservando-se mais propriamente o cartório para os ofícios de registro público. (DE PLÁCIDO E SILVA, 2000, p. 155.)

Segundo o autor, teríamos um designativo genérico que englobaria as escriturarias (serventias judiciais onde atuam os escrivães), os tabelionatos (serventias extrajudiciais onde atuam os notários ou tabeliães) e os ofícios de registro público (serventias extrajudiciais onde atuam os oficiais de registro). Estes ofícios são os mais adequados a denominação de cartório.

Embora o legislador não esteja adstrito ao uso rigoroso dos vocábulos jurídicos, permiti-se o emprego das palavras com seu significado menos técnico (mais comum e popular). Assim, não se pode desconsiderar o fato de que a Constituição Federal de 1988 reservou o termo “*cartório*” às escriturarias do Poder Judiciário, afirmando:

e) não será promovido o juiz que, injustificadamente, retiver autos em seu poder além do prazo legal, não podendo devolvê-los ao cartório sem o devido despacho ou decisão; (alínea “e” do art. 93, inciso II, incluída pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004).

A Lei nº 8.935 de 1994, conhecida como Lei dos Cartórios, em momento algum emprega a palavra “cartório” em seus dispositivos, mantendo-se fiel ao vocabulário constitucional, nos seguintes termos:

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.(...)

Art. 3º. Notário, ou tabelião, e oficial de registro ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

Em consonância com a Constituição Federal e a legislação específica (Lei nº 8.935/94), se define o vocábulo “*cartório*” como um termo genérico para designar serventias judiciais e extrajudiciais. Nesse contexto, são serventias extrajudiciais os locais onde funcionam os serviços notariais (tabelionatos) e de registro (ofícios de registro), cujos titulares estão assim classificados na Lei nº 8.935/94.

Art. 5º Os titulares de serviços notariais e de registro são os:
I - tabeliães de notas;

- II - tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos;
- III - tabeliães de protesto de títulos;
- IV - oficiais de registro de imóveis;
- V - oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas;
- VI - oficiais de registro civil das pessoas naturais e de interdições e tutelas;
- VII - oficiais de registro de distribuição.

Cumpra ainda ressaltar que os cartórios (serventias tanto judiciais, quanto extrajudiciais) são meros locais onde são realizados os serviços, não possuindo personalidade jurídica. Os tabeliães e oficiais de registro respondem diretamente pelos estabelecimentos de que são titulares.

5.2 TABELIONATO DE NOTAS

Aos notários compete: (I) formalizar juridicamente a vontade das partes; (II) intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo; (III) autenticar fatos (Lei nº 8.935/94, art. 6º).

Além disso, compete com exclusividade aos tabeliães de notas: (I) lavrar escrituras e procurações, públicas; (II) lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados; (III) lavrar atas notariais; (IV) reconhecer firmas; (V) autenticar cópias (Lei nº 8.935/94, art. 7º).

É importante ressaltar que a escritura lavrada no cartório de notas não dispensa o registro no cartório competente, quando a lei assim impõe. Dessa forma, a escritura de compra e venda de imóvel pode ser realizada em qualquer tabelionato de notas, pois *“é livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio”* (Lei nº 8.935/94, art. 8º); contudo, essa mesma escritura deve ser levada a registro no ofício de registro de imóveis da circunscrição onde o bem se localiza.

5.3 OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Esses ofícios conhecidos pela sigla RTD exercem uma importante função residual para registrar *“quaisquer documentos, para sua conservação”* (Lei nº 6.015/73, art. 127, VII), bem como para efetuar *“quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício”* (Lei nº 6.015/73, art. 127, parágrafo único), garantindo a publicidade de atos, negócios jurídicos, instrumentos, declarações e outras formas escritas da manifestação de vontade e de relato de fatos.

O Registro de Títulos e Documentos está adstrito à territorialidade. Nos termos do artigo 130 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), os títulos e documentos *“serão registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residam estas em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas”*.

5.4 OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

Nos Ofícios de Registro Civil de Pessoas Jurídicas (conhecidos pela sigla RCPJ) serão registrados os atos constitutivos (os contratos, os estatutos ou compromissos) e suas posteriores alterações das associações (religiosas, morais, científicas, literárias, sindicais), das fundações privadas, das sociedades simples (ainda as que se revistam das formas estabelecidas para as sociedades empresárias, salvo as anônimas), os atos constitutivos e os estatutos dos partidos políticos (Lei nº 6.015/73, art. 114).

Em regra geral, o registro no RCPJ é o caminho de destino de qualquer pessoa jurídica de direito privado, com algumas exceções previstas em lei.

Os cartórios de RTD acumulam os serviços de RCPJ, sob a denominação de Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas.

Nos Municípios que apresentam pequeno volume de serviços ou de receita, é comum ver acumulados os serviços de registro de imóveis, RTD e RCPJ, no mesmo cartório.

5.5 OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS

São registrados no registro civil de pessoas naturais: (I) os nascimentos; (II) os casamentos; (III) os óbitos; (IV) as emancipações; (V) as interdições; (VI) as sentenças declaratórias de ausência; (VII) as opções de nacionalidade; (VIII) as sentenças que deferirem a legitimação adotiva (Lei nº 6.015/73, art. 29).

5.6 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

O Ofício de Registro de Imóveis registra e averba os mais diversos atos a cerca dos bens imóveis com seu histórico e condições especiais.

O artigo 167 da Lei nº 6.015/73, enumera um extenso rol de atos obrigatoriamente registráveis, no qual define que, além da matrícula do bem, serão feitos no Ofício de Registro de Imóveis o registro: (1) da instituição de bem de família; (2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais; (3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada; (4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles; (5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis; (6) das servidões em geral; (7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família; (8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade; (9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; (10) da enfiteuse; (11) da anticrese; (12) das convenções antenupciais; (13) das cédulas de crédito rural; (14) das cédulas de crédito, industrial; (15) dos contratos de penhor rural; (16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações; (17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio; (18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591/64, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; (19) dos loteamentos urbanos e rurais; (20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58/37, e respectiva cessão e

promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei; (21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis; (22) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores; (23) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança; (24) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha; (25) da arrematação e da adjudicação em hasta pública; (26) do dote; (27) das sentenças declaratórias de usucapião; (28) da compra e venda pura e da condicional; (29) da permuta; (30) da dação em pagamento; (31) da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social; (32) da doação entre vivos; (33) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização; (34) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel; (35) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda; (36) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; (37 – vetado); (38) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; (39) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público; (40) da legitimação de posse.

Além desses registros, também será feita a averbação: (1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento; (2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais; (3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58/37, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei; (4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis; (5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de

qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas; (6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591/64, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei; (7) das cédulas hipotecárias; (8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis; (9) das sentenças de separação de dote; (10) do restabelecimento da sociedade conjugal; (11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso; (12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados; (13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público; (14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro; (15) da ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistam outra hipoteca registrada em favor de terceiros; (16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência; (17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário; (18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano; (19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; (20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano; (21) da cessão de crédito imobiliário; (22) da reserva legal; (23) da servidão ambiental; (24) do destaque de imóvel de gleba pública originária; (25) do auto de demarcação urbanística; (26) da legitimação de posse.

Os oficiais de registros de imóveis, assim como os de registros civis das pessoas naturais, estão sujeitos às normas que definirem as circunscrições geográficas (Lei nº 8.935/94, art. 12). Em outras palavras, os atos supracitados efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, com as exceções a seguir mencionadas: (I) as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição; (II) os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos

registros tal ocorrência; (III) o registro dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada; e a averbação do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência, serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador (Lei nº 6.015/73, art. 169).

6. NOÇÕES GERAIS E FINALIDADES SOBRE A RETIFICAÇÃO DE ÁREA À LUZ DA LEI Nº 6.015/73, NOS SEUS ARTIGOS Nº 212 E 213

6.1 A RETIFICAÇÃO DE REGISTRO E O REGISTRO IMOBILIÁRIO

Tem-se, agora, o embasamento suficiente para a análise e reflexão de situações práticas, que surgem nos procedimentos retificatórios, que costumam apresentar grande complexidade. Todo esse trajeto foi necessário, pois não há como compreender a retificação sem conhecer a fundo o próprio registro.

A rotina diária do registro costuma ser quebrada por uma série de questões cuja solução requer muita atenção e um profundo conhecimento jurídico. Em muitas situações nas quais a qualificação é negativa, o problema não está no título, mas no próprio registro, que precisa ser previamente retificado para possibilitar o ingresso da relação jurídica na tábua registral.

Nas hipóteses em que é encontrado um problema dentro do registro, este deve ser retificado e a qualificação registral passa a ser plena. A análise deve se aprofundar no mérito das questões, pois é com base na verdade real (realidade jurídica) que se solucionam seus problemas.

6.2 PROCEDIMENTO RETIFICATÓRIO

Com o advento da Lei n.º 10.931, cujo artigo 59 alterou os artigos 212 a 214 da Lei de Registros Públicos, a necessidade de retificar a descrição tabular de um imóvel deixou de ser um enorme transtorno e passou a estar subordinada a regras muito mais céleres e simples.

Apesar da simplificação, o procedimento atual ficou ainda mais seguro, uma vez que sua competência passou para o registrador imobiliário, profissional do direito que tem o dever legal de zelar pelos dados registrais, conhecendo a fundo a situação real de sua circunscrição e, pela proximidade com os envolvidos, tem melhores

condições para analisar cada caso e decidir com maior convicção sobre a procedência ou não do pedido.

O procedimento de retificação de registro é um instrumento muito importante para o refinamento dos dados registrados. Sua utilização de forma correta possibilita a solução de vários problemas envolvendo a propriedade imobiliária, colaborando diretamente na formalização dos direitos pendentes e, indiretamente, no combate à pobreza.

A retificação de registro busca a verdade real, representada pela realidade juridicamente protegida e não pela realidade fática. Por esse motivo, uma perícia feita *in loco* não costuma trazer elementos úteis para a decisão. A formatação do imóvel é de fácil comprovação, o difícil é comprovar que a descrição do registro abrange a totalidade da área declarada nos trabalhos técnicos.

Portanto, a decisão do registrador nos procedimentos de retificação de registro deve sempre se basear na realidade jurídica, ou seja, deve constatar se a área apresentada nos trabalhos técnicos de agrimensura está ou não garantida pelo direito de propriedade regularmente constituído.

Princípio da verdade real - este princípio preconiza que o agente administrativo deve agir no sentido de chegar até a verdade real, independentemente das provas apresentadas. No procedimento retificatório, o oficial somente deve decidir procedente o pedido, no momento em que firmar juízo de convicção a respeito da veracidade representada das provas.

Antes se acreditava que o registrador não deveria averiguar o mérito, cabendo-lhe apenas a conferência dos aspectos extrínsecos da documentação apresentada. Essa forma de proceder somente se refere à qualificação de títulos prenotados para registro, cuja análise registral limita-se, geralmente, à formalidade exigida pela lei, mas isso não vale para o procedimento retificatório. Tal procedimento compete ao registrador averiguar minuciosamente se a alteração pleiteada resulta no saneamento das falhas registrais ou na violação dos direitos inscritos na forma da lei.

Somente mediante negócio jurídico formal, com o reconhecimento dos respectivos tributos, é possível constituir, modificar ou extinguir um direito real incidente sobre o imóvel. A retificação de registro não é um negócio jurídico, mas apenas um simples procedimento que visa a corrigir falhas no tocante à especialização dos elementos do registro (descrição do imóvel, qualificação das partes e especificação do direito). Portanto, o procedimento retificatório não pode criar, alterar nem extinguir direito. Sua função é tão somente a de aprimorar o assento registral, tornando-o mais claro, preciso e conciso.

No entanto, o elevado grau de precariedade dos antigos registros (e não antigos) cria, no procedimento de retificação, um ambiente sujeito a muitos erros e fraudes. Para evitar o mau uso do procedimento retificatório (impedir que o direito real seja violado), o registrador deve esmiuçar o mérito, fazer um juízo de valor e decidir com total autonomia, conforme seu livre convencimento motivado.

A verdade real (realidade jurídica) é o parâmetro da qualificação registral do procedimento retificatório. Mas tal parâmetro não pode se transformar em uma barreira intransponível. Isso porque não existem verdades absolutas. A decisão de deferir o pedido apenas nos casos em que houve completa comprovação do alegado não é o objetivo da lei. Os dados existentes no registro imobiliário estão tão defasados que exigir mais do que *fumus boni jûris* (indício de ser direito pleiteado) é impedir a modernização dos registros e atrasar a solução de seus problemas.

Essas dificuldades, materializadas pelo distanciamento entre o tabular e o real, somente podem ser superadas com razoabilidade, que é um dos pressupostos insuperáveis para a consecução da correção diante de desajustes agudos.

Sendo assim, o pedido deve ser deferido sempre que o oficial não encontrar indícios suficientes para desconfiar de sua irregularidade. Prevalece aqui o princípio da boa-fé do requerente, mas não a ponto de inverter o ônus da prova para que o oficial comprove o erro do pedido para indeferi-lo. Basta a existência de fortes indícios de irregularidade (e não provas absolutas) para que a qualificação registral seja negativada e a retificação não seja efetuada.

Esse risco, apesar de previsível, não pode ser usado como “muleta” para indeferir o pedido por não estar o registrador completamente seguro de que os dados são corretos. A decisão sobre o pedido não é apenas um poder, mas principalmente um dever do registrador perante a comunidade. Esse poder-dever deve ser exercido com responsabilidade e não pode ser omitido de forma nenhuma, sob pena de prevaricação.

Para evitar uma injusta acusação de negligência, nos casos em que se encontrem falhas efetivas na retificação pelo registrador, à correta condução do procedimento retificatório, em que dois verbos devem prevalecer a todo custo: documentar e justificar.

Havendo juntado todas as provas existentes e a consistente justificação do porque do deferimento do pedido, o registrador estará isento de qualquer responsabilização por eventuais falhas que venham a serem descobertas, pois estará comprovada sua diligente atuação.

A Lei de Registros Públicos já prevê essa possibilidade de erros, tanto que o artigo 214 facilita a invalidação desses atos.

As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta. (Renumerado do art. 215 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

Além disso, o procedimento do artigo 213 pode ser utilizado novamente para “retificação, uma vez que não gera coisa julgada, podendo o registro ser alterado toda vez que forem provadas a necessidade e a legalidade do novo saneamento”.

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

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

b) indicação ou atualização de confrontação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

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

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

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

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

§ 7o Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 8o As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 9o Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

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

§ 11. Independe de retificação: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 10 (dez) anos; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3o e 4o, e 225, § 3o, desta Lei. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

III - a adequação da descrição de imóvel urbano decorrente de transformação de coordenadas geodésicas entre os sistemas de georreferenciamento oficiais; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

IV - a averbação do auto de demarcação urbanística e o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social de que trata a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009; e (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

V - o registro do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979, que esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 71 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo

adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 16. Na retificação de que trata o inciso II do caput, serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011).

6.3 FASE PROCEDIMENTAL DA RETIFICAÇÃO DE REGISTRO

Analizando o artigo 213 da Lei de Registros Públicos, conclui-se que existem quatro modalidades de procedimento de retificação de um registro:

- a) Retificação de ofício;
- b) Retificação por simples requerimento;
- c) Retificação pelo procedimento sumário; e
- d) Retificação pelo procedimento ordinário.

A retificação extrajudicial de ofício assemelha-se ao antigo “erro evidente”, que possibilita a atuação do registrador na retificação sem a participação do Poder Judiciário.

Portanto, pode o registrador retificar de ofício um registro ou averbação, nas seguintes hipóteses do inciso I do artigo 213:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título (alínea “a”);
- b) Indicação ou atualização de confrontação (alínea “b”)
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial (alínea “c”); e
- d) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes (alínea “g”).

A decisão para efetuar uma retificação de ofício deve ser tomada com o máximo de cautela. Há que se verificar se a intervenção do registrador poderá gerar prejuízos a terceiros e comprometer a segurança jurídica.

A retificação extrajudicial efetuada por simples requerimento engloba as mesmas hipóteses legais para a retificação de ofício, mas, por envolver iniciativa do titular do direito real, sua segurança jurídica é maior. Compete ao oficial verificar se a alteração pretendida não tem o condão de prejudicar terceiros; havendo qualquer indício, a qualificação negativa do pedido é a única saída.

O procedimento sumário de retificação extrajudicial é utilizado quando se faz necessária a alteração de descrição tabular do imóvel, sem que haja potencialidade de danos a terceiros.

Quanto à retificação que vise à indicação de rumos, ângulos ou coordenadas geodésicas, há que se verificar se os dados constantes da matrícula e dos arquivos do registro imobiliário permitem, com a necessária segurança jurídica, concluir pelos dados a serem inseridos (neste caso, como o registrador não é um matemático, compete ao agrimensor atestar a veracidade de tal condição, sob as penas da lei).

Por fim, o procedimento ordinário, é utilizado para efetuar quaisquer alterações na descrição tabular do imóvel que possam afetar a situação dos imóveis lindeiros. Sua diferença para o procedimento sumário está na existência de contraditório, pois se torna obrigatório a convocação dos proprietários ou ocupantes dos imóveis confrontantes, haja vista o potencial perigo de causar prejuízos a terceiros.

6.4 ESTRUTURA BÁSICA DE UM PROCEDIMENTO

Conhecendo a estrutura básica do procedimento de retificação extrajudicial de registro, fica fácil deduzir como ordenar os documentos e provas no procedimento. A estrutura pode ser adaptada de acordo com o caso concreto e suas particularidades, sendo importante que as informações necessárias sejam tomadas de forma coerente que facilite a decisão.

Estrutura básica:

- requerimento;
- certidão atualizada da matrícula ou transcrição;
- laudo técnico do agrimensor;
- memorial descritivo;
- levantamento planimétrico;
- certidões cadastrais;
- quaisquer outras provas que se fizerem necessárias.

Qualquer tipo de prova poderá ser incluída no procedimento, desde que útil para a decisão a ser tomada. Compete ao interessado instruir o procedimento da melhor maneira possível para que o registrador tenha condições de decidir com maior segurança jurídica.

O procedimento ordinário é essencial nas hipóteses em que a descrição tabular apresente falhas ou omissões cuja alteração possa prejudicar os limites dos imóveis confrontantes. Por esse motivo, a participação dos titulares dos imóveis confrontantes.

6.5 ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

Apesar de o inciso II do artigo 213 prever que tanto o memorial e a planta deverão estar assinados pelos confrontantes, e de o § 2º se referir à assinatura do confrontante na planta, não parece coerente que tal regra seja intransponível.

Certo é que, se os trabalhos técnicos vierem com as assinaturas de todos tanto no memorial como na planta, não haverá qualquer dúvida de sua regularidade sobre o aspecto formal.

Entretanto, há casos em que tal providência se mostra difícil quando não inviável. Assim, em certas situações não parece burlar os objetivos da lei a aceitação de carta de anuência, desde que ela seja inequívoca (traga em seu teor, o “objetivo da anuência”), que se caracteriza com a exata descrição dos dados técnicos das perimetrais que servem de limites entre os imóveis.

Na falta de anuência de algum confrontante ou de terceiro interessado, este será devidamente notificado pelo registrador imobiliário quanto ao inteiro teor dos trabalhos técnicos, podendo nos termos do §2º do artigo 213 da LRP, impugnar fundamentadamente a pretensão retificatória, no prazo de 15 (quinze) dias.

Nos termos do §4º do artigo 213 da LRP, a falta de impugnação no prazo da notificação resulta na presunção legal de anuência do confrontante ao pedido de retificação de registro.

6.6 DESCRIÇÃO TABULAR: ANTECESSORES

O sistema registrário, que confere segurança jurídica aos atos constantes dos arquivos das serventias de Registro de Imóveis, possui um lastro no princípio da especialidade, que dispõe que os imóveis são localizados por aproximação.

As informações constantes das serventias de Registro de Imóveis, até prova em contrário, protegem o direito do titular do bem. O direito de propriedade advém do registro no Registro de Imóveis competente, que proporciona segurança às relações humanas lastreadas em bens imóveis.

Melhim Namem Chalhub, em estudo intitulado A Reforma por Caminhos Alternativos, ao referir-se às alterações introduzidas no ordenamento pátrio pela Lei nº 10.931, de 02.08.04, destaca a importância da desjudicialização, porquanto libera o magistrado para ocupar-se das questões que efetivamente justificam a sua atuação, e da criação de formas alternativas de resolução de conflitos.

Assim, no procedimento de retificação de registro depois de constatado que os antecessores tabulares não foram encontrados, deve ser levado em consideração que o procedimento de retificação é um instrumento que busca a verdade real, representada pela realidade que se encontra o imóvel atualmente e não pela precária descrição apresentada na época em que se deu sua origem.

Indubitavelmente, buscou o legislador disponibilizar vias mais céleres aos interessados em sanar eventuais erros na matrícula de bens imóveis e, também,

"desafogar" o Judiciário, mediante delegação de tarefa aos oficiais de registros de imóveis, desjudicializando procedimentos tipicamente administrativos.

6.7 RETIFICAÇÃO JUDICIAL X EXTRAJUDICIAL

Não existe diferença de 'poderes' entre juiz e registrador diante de um procedimento de retificação de registro (judicial e extrajudicial), pois ambos devem atuar nos termos da lei, que é igual para todo mundo.

A escolha por um ou outro tipo de procedimento (permitida pelo artigo 212 da LRP) é exclusiva do interessado, motivo pelo qual se trata de uma competência concorrente entre registrador e magistrado, cabendo àquele que foi eleito pelo particular dar solução adequada ao caso.

Não há hipótese legal de retificação da descrição tabular do imóvel que possa ser feita pelo juiz e não possa ser feita pelo registrador. Tratando-se, por exemplo, de real acréscimo de área de longa posse, nem o juiz poderá determinar a retificação, devendo extinguir o processo por falta de interesse de agir (inadequação da via eleita), pois ao interessado cabe apenas a ação de usucapião.

Além disso, tem o registrador melhores condições do que o magistrado de chegar a uma solução mais correta, pois o assunto é eminentemente técnico e o registrador dispõe de um excelente arquivo para comprovar a realidade jurídica dos fatos.

O registrador somente pode se declarar incompetente em um procedimento retificatório se houver conflito não solucionável pela via da conciliação, pois, nos casos em que há lide, a competência do Judiciário é absoluta.

7. GEORREFERENCIAMENTO

7.1 IMÓVEL GEORREFERENCIADO

O georreferenciamento surgiu no Registro Imobiliário com a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que criou o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR). Com a edição posterior desta lei, institui-se, no Brasil, o projeto de cadastro territorial rural previsto como obrigação nos artigos 176 e 225 da Lei de Registros Públicos.

Em síntese, trata da obrigatoriedade de georreferenciar o imóvel, sob pena de, enquanto o proprietário não fazê-lo, estar impedido de aliená-lo ou parcelá-lo. O georreferenciamento é uma forma precisa de descrever o imóvel, no qual o legislador padronizou um controle de terras.

Assim, para que se cumpra essa lei, o proprietário rural terá que contratar um agrimensor credenciado pelo INCRA e este deverá efetuar o levantamento de toda área de forma preconizada pelas normas técnicas daquela autarquia federal (NTGIR – Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóvel Rural).

Por esse método surge um elemento novo na descrição tabular, que é a exata localização do imóvel no globo terrestre e, a partir de então, cada vértice do imóvel será descrito por coordenadas georreferenciadas.

A legislação estipulou prazos escalonados de acordo com a área do imóvel para viabilizar o projeto e para que a população se prepare para cumprir com as providências necessárias.

7.2 IMÓVEL RURAL

Imóvel, pela lei civil, é “o solo e suas acessões”, nos termos do artigo 79, que diz: “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”.

No entanto, o Estatuto da Terra, legislação diretamente ligada às atividades específicas do INCRA, define, também, imóvel rural, havendo divergências sobre sua abrangência. Contudo, esse conceito vale apenas para os efeitos dessa lei.

Art. 4º - Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada (BRASIL, Lei n.º 4.504/1964)

Portanto, a legislação agrária enfatiza aquilo que está diretamente ligado aos seus objetivos, em que caracteriza o incentivo, a regularização e o controle da produtividade agropecuária que refletem diretamente na economia e desenvolvimento do país.

7.3 HIPÓTESES DE INCIDÊNCIA DA OBRIGAÇÃO DE GEORREFERENCIAR

A obrigação da prévia retificação da descrição tabular do imóvel pelo sistema do georreferenciamento ocorre nas seguintes hipóteses de incidência (Lei no 6.015, de 1973):

- a) desmembramento (§ 3º do artigo 176);
- b) parcelamento (§ 3º do artigo 176);
- c) remembramento (§ 3º do artigo 176);
- d) transferência (§ 4º do artigo 176); e
- e) ações judiciais que versem sobre imóvel rural (§ 3º do artigo 225).

De acordo com o artigo 176, §4º, o georreferenciamento somente será exigível após os prazos definidos pelo Poder Executivo. Os prazos estão no artigo 10 do Decreto n.º 4.449/2002, com as alterações efetivadas pelos Decretos n.º 5.570/2005 e n.º 7.260/2011.

Área do Imóvel Rural	Prazo Carenial
250 ha – 500 ha	20/11/2013
100 ha – 250 ha	20/11/2016
25 ha – 100 ha	20/11/2019
Abaixo de 25 ha	20/11/2023

Em suma, hoje (ano de 2016), estão sujeitos à regra do georreferenciamento os imóveis com área igual ou superior a 250 hectares. Dia 20 de novembro de 2023 será o último dia para que todo e qualquer imóvel rural do país esteja georreferenciado, sob pena de indisponibilidade automática.

Assim, convém dizer que a falta do georreferenciamento após o decurso do prazo carencial não torna o imóvel irregular nem seu proprietário inadimplente com a legislação. A lei não obriga o georreferenciamento dos imóveis rurais, apenas insere uma condição suspensiva para a prática de alguns atos os envolvendo.

7.4 RETIFICAÇÃO DE REGISTRO E GEORREFERENCIAMENTO

Retificar é corrigir uma falha do registro. Sendo assim, a substituição da descrição ora existente pela nova descrição georreferenciada é uma forma de retificação de registro, ou seja, trata-se de uma retificação da descrição tabular do imóvel.

A Lei dos Registros Públicos traz as regras gerais sobre retificação (artigos 212 e 213) e a obrigatoriedade do georreferenciamento (artigos 176 e 225). Todas estas regras estão incorporadas em uma mesma lei, portanto, devem ser interpretadas em conjunto, da mesma forma sistemática, ou seja, mesmas regras, princípios e forma de interpretação.

A retificação da descrição tabular sem o georreferenciamento certificado pelo INCRA é um direito do proprietário do imóvel rural cuja área ainda esteja beneficiada pela carência legal. Assim, se o imóvel rural tiver dimensão ainda abrangida pelo prazo carencial, não se pode exigir o georreferenciamento, por absoluta falta de imposição legal (Constituição Federal, artigo 5º, inciso II).

No entanto, se o imóvel tiver dimensão superior à área beneficiada pelo prazo carencial, tal imposição se justificaria pelo indeferimento do pedido, pois, com a falta de uma das condições para ação de retificação de registro, o procedimento seria inútil por não tornar disponível o bem imóvel.

A Lei de Registros Públicos deu ao proprietário o direito de providenciar o saneamento da matrícula de seu imóvel com maior celeridade, efetividade e economia, cabendo ao registrador imobiliário a inafastável missão de analisar o pedido e decidir, de forma fundamentada, pelo deferimento ou impugnação do pedido.

Portanto, não há fundamento jurídico para exigir nas retificações extrajudiciais o georreferenciamento de imóvel rural com a área beneficiada pelo prazo carencial do artigo 10 do Decreto n.º 4.449/2002. Ou seja, qualquer imóvel rural, com dimensão ainda beneficiada pelo prazo carencial, poderá ter sua descrição tabular retificada, sem a técnica do georreferenciamento e sem a certificação do Incra, desde que sejam cumpridas as regras básicas de agrimensura e as demais regras do procedimento extrajudicial.

7.5 GEORREFERENCIAMENTO FACULTATIVO

O imóvel rural, enquanto estiver beneficiado pelo prazo carencial do artigo 10 do decreto regulamentador, somente será georreferenciado se seu titular desejar.

Os prazos carenciais beneficiam apenas os imóveis não georreferenciados. Uma vez certificado pelo sistema do Incra, ficará a ele sempre subordinado, independentemente de seu tamanho. Portanto, qualquer nova alteração na descrição tabular desse imóvel (retificação, parcelamento ou unificação) somente será possível mediante prévia certificação do Incra, ou seja, “geofacultativo”: uma vez no sistema, não mais pode sair”.

7.6 QUALIFICAÇÃO E CERTIFICAÇÃO NO GEORREFERENCIAMENTO

O cumprimento das novas regras do georreferenciamento é uma forma de retificação de registro imobiliário, independentemente da divergência encontrada entre o levantamento efetuado e o registro em vigor.

Por esse motivo, a decisão pelo deferimento ou não do pedido compete exclusivamente ao registrador, que deverá analisar o caso com bastante prudência, uma vez que naqueles trabalhos técnicos poderá estar sendo incluída área não titulada, além de várias irregularidades que não podem ser remediadas nem legitimadas pelo registro público.

O fato de o Incra ter emitido a certificação não pode ser utilizado como argumento de que esta correto e o registro deva aceitar os trabalhos. Ao Incra cabe somente a análise técnicas dos trabalhos de agrimensura, ou seja, se os elementos ali constantes geram um polígono perfeito e se este polígono está invadindo a área de outro imóvel já certificado.

Ao registrador imobiliário compete definir a delimitação espacial da propriedade e os direitos reais incidentes sobre essa área. Deve verificar se está ou não sendo incluída área de forma indevida, se os titulares dos imóveis são os que requereram a retificação e se o resultado pretendido é juridicamente possível.

8. MEIO AMBIENTE

O meio ambiente, comumente chamado apenas por ambiente, envolve todas as coisas vivas e não-vivas da Terra, ou em alguma região dela, que afetam os ecossistemas e a vida dos seres humanos.

Na Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente, celebrada em Estocolmo, em 1972, definiu-se o meio ambiente da seguinte forma: “O meio ambiente é o conjunto de componentes físicos, químicos, biológicos e sociais capazes de causar efeitos diretos ou indiretos, em um prazo curto ou longo, sobre os seres vivos e as atividades humanas”.

A Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA) brasileira, estabelecida pela Lei 6938 de 1981, define meio ambiente como “o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas”.

8.1 DESMATAMENTO

Entende-se por desmatamento, também chamado de desflorestamento ou deflorestação, o processo de remoção total ou parcial da vegetação em uma determinada área. Geralmente, esse processo ocorre para fins econômicos, visando à utilização comercial da madeira das árvores e também para o aproveitamento dos solos para a agricultura e a pecuária.

No mundo, os primeiros a praticar de forma intensiva o desmatamento foram os países desenvolvidos para o surgimento de suas economias, sobretudo após o advento do sistema capitalista, momento em que algumas nações exploraram intensamente os seus recursos naturais. Com isso, muitas florestas do hemisfério norte foram praticamente dizimadas.

Atualmente, os países que mais desmatam são os de economias emergentes, pois, embora tentem controlar esse problema, o desmatamento de suas florestas avança à medida que seus sistemas econômicos evoluem. Até bem pouco tempo

atrás, o campeão mundial de desmatamento era o Brasil, principalmente em razão do crescimento da fronteira agrícola sobre as áreas da Floresta Amazônica. No entanto, recentemente, o país foi ultrapassado pela Indonésia, que possui uma ampla área verde, mas que vem desflorestando-a duas vezes mais do que é desmatado anualmente no território brasileiro.

Segundo levantamentos realizados pela Organização das Nações Unidas (ONU), atualmente são desmatados quase sete milhões de hectares por ano. Isso significa a perda não tão somente de vegetações, mas também de várias espécies animais, pois o seu habitat encontra-se cada vez mais diminuto. Com isso, o equilíbrio ecológico pode tornar-se ameaçado.

Dentre as consequências do desmatamento está o esgotamento dos solos com a intensificação de processos de erosão e desertificação; a extinção ou degradação de rios e lagos, graças ao maior acúmulo de sedimentos gerados; a ocorrência de desequilíbrios climáticos em razão da ausência das florestas que tinham como função gerar mais umidade do ar e absorver o calor atmosférico, dentre outros problemas.

Para combater o desmatamento no mundo e também no território brasileiro, é necessária a adoção de medidas em diferentes escalas, do individual ao governamental. Os governos também possuem a função de adotar medidas de conservação das áreas naturais com vigilância, fiscalização e repressão dos agressores a áreas de reservas naturais.

8.2 O CADASTRO AMBIENTAL RURAL – CAR

O Cadastro Ambiental Rural (CAR) é o registro público eletrônico de âmbito nacional obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental, e econômico.

Ainda, o CAR é uma base de dados estratégica para o controle, monitoramento e combate ao desmatamento das florestas e demais formas de vegetação nativa do

Brasil, bem como para planejamento ambiental e econômico dos imóveis rurais. Embora caiba a cada Estado estabelecer o CAR, através de seus órgãos ambientais, o Decreto nº 7.830/2012 criou o Sistema de Cadastro Ambiental Rural - SICAR, que integrará o CAR de todas as Unidades da Federação, além de regulamentar o CAR.

Desta forma, os órgãos ambientais estaduais deverão disponibilizar na Internet o programa para inscrição no CAR, que também servirá para consulta e acompanhamento da situação de regularização ambiental dos imóveis rurais pelos próprios proprietários. Nos estados que ainda não possuem este sistema, e apenas para estes casos, os proprietários rurais deverão se utilizar do Módulo de Cadastro Ambiental Rural, disponibilizado pelo MMA/IBAMA na página www.car.gov.br.

No governo federal, a política de apoio à regularização ambiental é executada de acordo com a Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que criou o CAR em âmbito nacional, e de sua regulamentação por meio do Decreto nº 7.830, de 17 de outubro de 2012, que criou o Sistema de Cadastro Ambiental Rural – SICAR.

CONCLUSÃO

A Lei nº 10.931/04, que alterou a Lei dos Registros Públicos (L.6.015/73), foi editada com o nobre intuito de trazer mais celeridade e flexibilidade ao procedimento de retificação de registros, que, desde então, realiza-se no próprio Registro de Imóveis, sendo facultado ao interessado utilizar-se da via judicial.

Assim, no procedimento de retificação de registro deve ser levado em consideração que é um instrumento que busca a verdade real, representada pela forma em que se encontra o imóvel atualmente e não pela precária descrição apresentada na época em que se deu sua origem. Assim, deve o Oficial Registrador adaptar maneiras para se proceder ao registro, sem ferir qualquer integridade do imóvel.

Ressalte-se, por oportuno, que, sendo constatado a qualquer tempo não serem verdadeiras as informações constantes do memorial descritivo que instruirá o pedido de retificação do registro, o requerente e o profissional responderão pelos prejuízos causados, além, é claro, das demais sanções.

REFERÊNCIAS

ARRUDA AUGUSTO, Eduardo Agostinho. **Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento: Fundamento e Prática**. 2013 – 1º Edição. Editora Saraiva. São Paulo-SP.

AZEVEDO, Álvaro Villaça e VENOSA, Sílvio Salvo, **Código Civil Anotado e Legislação Complementar**, Atlas, SP, 2004.

BALBINO FILHO, Nicolau, **Registro de Imóveis**, 10. ed., Saraiva, SP, 2004.

BERLIOZ, Wanderlei Rebouças, **Fase procedimental e estrutura básica de um procedimento de retificação de registro**.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**, 15. ed., São Paulo, Saraiva, 2002.

DE PLÁCIDO E SILVA, Oscar Joseph. **Vocabulário Jurídico**. 17ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 155.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, 3. ed., São Paulo, Saraiva, 1985.

ENGELS, Friedrich. **A Origem da Família da Propriedade Privada e do Estado**. 2000. 57p. 15ª Edição Editora Bertrand Brasil. Rio de Janeiro-RJ.

FIORANTI, Cláudio Rezende. **A Prática nos Processos e Registros de Incorporação Imobiliária** - Instituição de Condomínio e Loteamentos Urbanos. Campinas, Julex, 1987.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 2002. 18º Edição Atualização e notas de Humberto Theodoro Júnior. Rio de Janeiro-RJ.

GUERRA, Sidney; EMERIQUE, L.M.B. **O Princípio da Dignidade da Pessoa Humana e o Mínimo Existencial**. Revista da Faculdade de Direito de Campos, Ano VII, Nº 9 - Dezembro de 2006. Disponível em: <http://fdc.br/Arquivos/Mestrado/Revistas/Revista09/Artigos/Sidney.pdf>

HOLANDA FERREIRA, Aurélio Buarque de. **Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1986, p. 361.

JORGE, Heloísa Helena Quaresma Passos. **A Evolução Histórica da Propriedade no Brasil sob a ótica do Direito Constitucional**.

LOUREIRO, Luiz Guilherme, **Direitos Reais à Luz do Código Civil e do Direito Registral**, Método, SP, 2004.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **A reserva particular do patrimônio Natural** (Reserva Legal), (Cadastro ambiental Rural – CAR).

OLIVEIRA, Gustavo Burgos de. **Georreferenciamento dos imóveis rurais: aspectos relevantes**. Jus Navigandi, Teresina, ano 12, n. 1363, 26.mar.2007.

OLIVEIRA, José Celso Ribeiro Vilela de. **A retificação no registro imobiliário**. Jus Navigandi, Teresina, 2007. n.1365 ano 12, 28 mar.

OLIVEIRA, Nelson Corrêa de. **Aplicações do Direito na Prática Notarial e Registral**, 2. ed., Porto Alegre, Síntese, 2004.

RODRIGUES, Francisco César Pinheiro. **Código Civil Brasileiro Interpretado pelos Tribunais**, São Paulo, Oliveira Mendes, 1998.

SALLES, Venício. **Direito Registral Imobiliário**. 2008. 29-30p. 2º Edição Editora Saraiva Novo capítulo sobre a Lei n. 11.441/2007. São Paulo-SP.

SITES:

IRIB discute com o INCRA a certificação do georreferenciamento. Disponível em: <http://www.irib.org.br/html/noticias/noticia-detalle.php?not=413>

Sindicato dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo. Disponível em: <http://www.sinoregsp.org.br>

Sobre a aquisição da propriedade (Questão 43). Disponível no site Jusbrasil. <http://www.jusbrasil.com.br/noticias/1001811/sobre-a-aquisicao-da-propriedade-questao-43>

ANEXO

Oficiala de Registro de Imóveis e Anexos
da Comarca de Palmital/SP
Lorrueane Matuszewski Machado

MATRÍCULA N.º 21206 - PAGINA 001 DE 006

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

CNS: 11.978-4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

21.206

FICHA

1

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS situado na Fazenda Pau D'Alho, no lugar denominado Águas dos Machados, com **66,7225 ha.**, no município e comarca de **Palmital/SP**, com as seguintes metragens, divisas e confrontações: "inicia-se a descrição deste perímetro no vértice SPST-M-0706, Longitude -50°10'30,729", Latitude -22°42'33,307", Altitude 571,147 m., Segmento Vante: Código SPST-M-0707, Azimute 178°33', numa distância de 722,78 m., confrontando com a Matrícula n.º 5.977; deste segue no vértice SPST-M-0707, Longitude -50°10'30,091", Latitude -22°42'56,794", Altitude 545,299 m., Segmento Vante: Código SPST-M-0708, Azimute 152°43', numa distância de 261,62 m., confrontando com a Matrícula n.º 5.977; deste segue no vértice SPST-M-0708, Longitude -50°10'25,891", Latitude -22°43'04,353", Altitude 515,707 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1387, Azimute 152°43', numa distância de 96,18 m., confrontando com a Matrícula n.º 5.977; deste segue no vértice SPST-P-1387, Longitude -50°10'24,347", Latitude -22°43'07,132", Altitude 504,05 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1388, Azimute 231°52', numa distância de 29,35 m., confrontando com o Córrego dos Machados e a Matrícula n.º 5.978; deste segue no vértice SPST-P-1388, Longitude -50°10'25,156", Latitude -22°43'07,721", Altitude 503,335 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1389, Azimute 202°49', numa distância de 24,93 m., confrontando com o Córrego dos Machados e a Matrícula n.º 5.978; deste segue no vértice SPST-P-1389, Longitude -50°10'25,495", Latitude -22°43'08,468", Altitude 502,499 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1390, Azimute 255°23', numa distância de 19,76 m., confrontando com o Córrego dos Machados e a Matrícula n.º 5.978; deste segue no vértice SPST-P-1390, Longitude -50°10'26,165", Latitude -22°43'08,630", Altitude 502,062 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1391, Azimute 235°03', numa distância de 13,27 m., confrontando com o Córrego dos Machados e a Matrícula n.º 5.978; deste segue no vértice SPST-P-1391, Longitude -50°10'26,546", Latitude -22°43'08,877", Altitude 502,386 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1392, Azimute 268°07', numa distância de 27,24 m., confrontando com o Córrego dos Machados e a Matrícula n.º 5.978; deste segue no vértice SPST-P-1392, Longitude -50°10'27,500", Latitude -22°43'08,906", Altitude 501,333 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1393, Azimute 204°17', numa distância de 11,31 m., confrontando com o Córrego dos Machados e a Matrícula n.º 5.978; deste segue no vértice SPST-P-1393, Longitude -50°10'27,663", Latitude -22°43'09,241", Altitude 502,029 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1394, Azimute 247°41', numa distância de 11,91 m., confrontando com o Córrego dos Machados e a Matrícula n.º 5.978; deste segue no vértice SPST-P-1394, Longitude -50°10'28,049", Latitude -22°43'09,388", Altitude 502,257 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1395,

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Palmital - SP

11978-4 - AA 104554

11978-4-104554-109000-0616

MATRICULA N° 21206 - PAGINA 002 DE 006

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

CNS: 11.978-4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
21.206	1
	VERSO

Azimute 255°45', numa distância de 7,51 m., confrontando com o Córrego dos Machados e a Matrícula n.º 5.978, deste segue no vértice SPST-P-1395, Longitude -50°10'28,304", Latitude -22°43'09,448", Altitude 499,65 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1396, Azimute 177°53', numa distância de 13,92 m., confrontando com o Córrego dos Machados e a Matrícula n.º 5.978, deste segue no vértice SPST-P-1396, Longitude -50°10'28,286", Latitude -22°43'09,900", Altitude 501,105 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1397, Azimute 253°45', numa distância de 20,12 m., confrontando com o Córrego dos Machados e a Matrícula n.º 5.978, deste segue no vértice SPST-P-1397, Longitude -50°10'28,963", Latitude -22°43'10,083", Altitude 500,761 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1398, Azimute 220°20', numa distância de 13,36 m., confrontando com o Córrego dos Machados e a Matrícula n.º 5.978, deste segue no vértice SPST-P-1398, Longitude -50°10'29,266", Latitude -22°43'10,414", Altitude 500,683 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1399, Azimute 180°32', numa distância de 9,14 m., confrontando com o Córrego dos Machados e a Matrícula n.º 5.978, deste segue no vértice SPST-P-1399, Longitude -50°10'29,269", Latitude -22°43'10,711", Altitude 500,644 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1400, Azimute 266°59', numa distância de 10,57 m., confrontando com o Córrego dos Machados e a Matrícula n.º 5.978, deste segue no vértice SPST-P-1400, Longitude -50°10'29,639", Latitude -22°43'10,729", Altitude 501,321 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1401, Azimute 208°48', numa distância de 21,98 m., confrontando com o Córrego dos Machados e a Matrícula n.º 5.978, deste segue no vértice SPST-P-1401, Longitude -50°10'30,010", Latitude -22°43'11,355", Altitude 500,619 m., Segmento Vante: Código SPST-P-1402, Azimute 196°20', numa distância de 2,53 m., confrontando com o Córrego dos Machados e a Matrícula n.º 5.978, deste segue no vértice SPST-P-1402, Longitude -50°10'30,035", Latitude -22°43'11,434", Altitude 500,605 m., Segmento Vante: Código SPST-M-0709, Azimute 303°52', numa distância de 30,35 m., confrontando com a Transcrição n.º 19.251, deste segue no vértice SPST-M-0709, Longitude -50°10'30,918", Latitude -22°43'10,884", Altitude 506,911 m., Segmento Vante: Código SPST-M-0710, Azimute 303°52', numa distância de 68,23 m., confrontando com a Transcrição n.º 19.251, deste segue no vértice SPST-M-0710, Longitude -50°10'32,903", Latitude -22°43'09,648", Altitude 515,825 m., Segmento Vante: Código SPST-M-0711, Azimute 279°20', numa distância de 154,1 m., confrontando com a Transcrição n.º 19.251, deste segue no vértice SPST-M-0711, Longitude -50°10'38,231", Latitude -22°43'08,835", Altitude 515,155 m., Segmento Vante: Código SPST-M-0712, Azimute 279°15', numa distância de 417,42 m., confrontando com a Transcrição n.º 19.251, deste segue no vértice SPST-M-

(continua na ficha n. 2)



Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
da Comarca de Palmital/SP
Lorrane Matuszewski Machado

MATRICULA N.º 21206 - PAGINA 003 DE 005

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

CNS: 11.978-4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
21.206	2

0712, Longitude -50°10'52,666", Latitude -22°43'06,650", Altitude 547,372 m., Segmento Vante: Código SPST-V-1387, Azimute 03°47', numa distância de 163,47 m., confrontando com a Estrada Municipal PMT-318, deste segue no vértice SPST-V-1387, Longitude -50°10'52,287", Latitude -22°43'01,348", Altitude 547,618 m., Segmento Vante: Código SPST-V-1388, Azimute 351°01', numa distância de 94,27 m., confrontando com a Estrada Municipal PMT-318, deste segue no vértice SPST-V-1388, Longitude -50°10'52,802", Latitude -22°42'58,321", Altitude 548,49 m., Segmento Vante: Código SPST-V-1389, Azimute 348°27', numa distância de 278,92 m., confrontando com a Estrada Municipal PMT-318, deste segue no vértice SPST-V-1389, Longitude -50°10'54,758", Latitude -22°42'49,438", Altitude 548,761 m., Segmento Vante: Código CXG-M-2267, Azimute 340°50', numa distância de 60,24 m., confrontando com a Estrada Municipal PMT-318, deste segue no vértice CXG-M-2267, Longitude -50°10'55,450", Latitude -22°42'47,588", Altitude 549,86 m., Segmento Vante: Código CXG-M-2266, Azimute 24°34', numa distância de 127,77 m., confrontando com a matrícula n.º 7.405, deste segue no vértice CXG-M-2266, Longitude -50°10'53,589", Latitude -22°42'43,811", Altitude 553,95 m., Segmento Vante: Código SPST-M-0703, Azimute 37°16', numa distância de 18,18 m., confrontando com a Matrícula n.º 14.156, deste segue no vértice SPST-M-0703, Longitude -50°10'53,203", Latitude -22°42'43,341", Altitude 555,486 m., Segmento Vante: Código SPST-M-0704, Azimute 36°42', numa distância de 100,34 m., confrontando com a Matrícula n.º 14.156, deste segue no vértice SPST-M-0704, Longitude -50°10'51,102", Latitude -22°42'40,726", Altitude 560,444 m., Segmento Vante: Código SPST-M-0705, Azimute 41°31', numa distância de 7,19 m., confrontando com a Matrícula n.º 14.156, deste segue no vértice SPST-M-0705, Longitude -50°10'50,935", Latitude -22°42'40,551", Altitude 560,653 m., Segmento Vante: Código SPST-M-0706, Azimute 68°52', numa distância de 618,27 m., confrontando com a Matrícula n.º 14.156, encerrando assim a descrição do imóvel. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como DATUM o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no sistema local de coordenadas com origem do plano definido pela média das coordenadas (SGL - Sistema Geodésico Local)".

DENOMINAÇÃO: Fazenda Retiro.

Cadastrado no INCRA sob o n.º 627.127.006.980-6, área total de 84,70 ha., módulo rural: 8,0; número de módulos rurais: 9,75; módulo fiscal: não consta; número de módulos fiscais: 4,23; fração mínima de parcelamento 2,0 ha; com a denominação de "Sítio Retiro", e, localização na Água dos Machados, tendo como declarante: Diamantino Luiz Pereira Briso, CPF/MF n.º 000.766.008-15.-.-.

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Palmital - SP

11978-4 - AA 104555



MATRÍCULA N.º 21206 - PAGINA 004 DE 006

MATRÍCULA 21.206	FICHA 2 -VERSO-
---------------------	-----------------------

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

CNS: 11.978-4
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Cadastrado na Receita Federal sob o n.º n.º 3.095.908-0.-----
CAR: inscrito no Sistema de Cadastro Ambiental Rural – SICAR, sob o número 35353090257404.-----
CERTIFICAÇÃO: Memorial Descritivo Georreferenciado certificado pelo INCRA sob n.º dd37a530-f719-40a9-863b-dc30529d7c47, em 05/05/2016.-----
PROPRIETÁRIO: ROSEMARY AZEVEDO PORCELLI DA SILVA, brasileira, promotora de justiça, portadora da cédula de identidade RG n.º 17.918.217-1-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n.º 084.565.968-50, casada no regime de comunhão parcial de bens, em 23/10/2.010, com **GERALDO DONIZETI DA SILVA**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG n.º MG-1.006.907-SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob n.º 230.771.316-68, residentes e domiciliados na Rua Ubatã, n.º 682, Alphaville, em Campinas/SP.-----
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 13.267, de 18 de junho de 1.999; R. 04/13.267, de 18 de junho de 1.999, deste Serviço Registral. Dou fé.-----

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Substituto da Oficial

JH

=====

AV.01/21.206 P-151002, de 27/06/2016. Palmital, 07 de julho de 2016.
ABERTURA DE MATRÍCULA / MEMORIAL

GEORREFERENCIADO - A presente matrícula foi aberta a requerimento dos proprietários, datado de 10/05/2016, na cidade de Assis/SP, nos termos do artigo 3.º, da Lei n.º 10.267, de 28/08/2001, regulamentada pelo Decreto n.º 4.449, de 30/08/2002, que introduziu o parágrafo 3.º, ao artigo n.º 176, da Lei n.º 6.015, de 31/12/1973, Provimentos CG 09/2004, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, e ainda artigo n.º 59, da Lei n.º 10.931, de 02/08/2004, que introduziu o item II, do parágrafo 11, do artigo n.º 213, na Lei n.º 6.015, de 31/12/1973, e, Provimento 02/2005, da CGJSP, e, Decreto n.º 5.570, de 31 de outubro de 2005, em virtude de Memoriais Descritivos Georreferenciados, elaborados pela Técnica Agrimensora, Simone Sterle, CREA n.º 5069255326, credenciada no INCRA sob o código SPST, ART - Anotação de Responsabilidade Técnica n.º 92221220160466100, feito de acordo com a legislação. Pela Certificação n.º dd37a530-f719-40a9-863b-dc30529d7c47, em 05/05/2016, foi certificado que a poligonal referente ao Memorial Descritivo do imóvel desta matrícula não se sobrepõe, naquela data, a nenhuma outra constante dos cadastros georreferenciados daquele órgão. Foram apresentados todos os documentos exigidos pela legislação, que foram autuados sob n.º RR. 151.002, que ficam aqui arquivados. Dou fé.

(continua na ficha n. 3)

Oficiala de Registro de Imóveis e Anexos
da Comarca de Palmital/SP
Lorrueane Matuszewski Machado

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

MATRICULA N° 21206 - PAGINA 005 DE 006

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

CNS: 11.978-4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

21.206

FICHA

3

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Substituto da Oficial

JH

CERTIDÃO
LORRUEANE MATUSZEWSKI MACHADO, Oficiala de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de PALMITAL - SP, CERTIFICA que a presente certidão foi extraída do próprio original aos termos do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015/73, não havendo qualquer alteração relativa a alienação, e ônus, além do que consta da presente matrícula. A expedição desta certidão não importa em análise do cumprimento dos princípios da disponibilidade e especialidade. Essa análise apenas será feita quando da apresentação de eventual título para registro ou averbação.
Último ato: AV. 01

PALMITAL, 07 DE JULHO DE 2016.

FRANCISCO EDUARDO DOS SANTOS OLIVEIRA - SUBSTITUTO DA OFICIALA

***** VALORES COBRADOS *****
OFICIAL..... 28,12
ESTADO..... 7,99
IPRESP..... 4,12
REGISTRO CIVIL..... 1,48
TRIB. JUST..... 1,93
IMPOSTO MUNICIPAL..... 0,84
MINISTERIO PUBLICO..... 1,35
TOTAL..... R\$ 45,83
Guia nº 027/2016
Prenotação nº 151002
Emitida às 00:46:11

VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente
Notariais. Item 15, "c", cap.
XIV das Normas de Serviço.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Palmital - SP

11978-4 - AA 104556



MATRICULA Nº 21206 - PAGINA 006 DE 006

EM BRANCO

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO