
GEORREFERENCIAMENTO E RETIFICAÇÃO DE ÁREA: ASPECTOS JURÍDICOS E NORMATIVOS ENVOLVIDOS

VILELA, Vitor Bochet¹
ROSALEN, David Luciano

Recebido em: 2017.02.23

Aprovado em: 2018.05.09

ISSUE DOI: 10.3738/1982.2278.2709

RESUMO: A problemática da gestão fundiária faz-se presente ao governo do território brasileiro desde a sua época colonial. As dimensões continentais do país e os escassos meios tecnológicos e legais disponíveis durante a sua história fez do Brasil um país assolado por uma malha fundiária com muitas sobreposições e contradições. A metodologia do georreferenciamento, estabelecida legalmente por meio, sumariamente, das leis 6.015/1973, 6.216/1975, 10.267/2001 e suas alterações, veio trazer a solução dessa problemática histórica. No entanto, além de exigir o levantamento em campo das áreas das propriedades, a devida inscrição das propriedades no sistema de gestão fundiária atual (SIGEF - Sistema de Gestão Fundiária) exige também a interação com o cartório de registro de imóveis local, interação essa por muitas vezes nebulosa e causa de muitos conflitos e atrasos. Assim sendo, este trabalho exemplifica tais problemas tecendo comentários em um estudo sobre dois casos específicos, atentando-se à necessidade de se aproximar o “meio tecnológico” dos profissionais geomensores com o “meio jurídico” dos cartórios de registro, aproximação essa que pode economizar muito tempo e evitar muitos empecilhos ao crescimento da malha fundiária do país.

Palavras-chave: Retificação de Área. Registro de Imóveis. Cadastro Técnico. Topografia.

GEO-REFERENCING AND REGISTRY RETIFICATION: LEGAL AND NORMATIVE ASPECTS INVOLVED

SUMMARY: The territorial management is a constant problem for the Brazilian territory administrators since its colonial times. The country's continental dimensions and the few technological and legal means available during its entire history made Brazil a country desolated by a territorial grid full of superposition and contradictions. The georeferencing methodology, legally established by, in short, the 6.015/73, 6.216/75, 10.267/2001 laws and their alterations, brought forth the solution for this historical problem. However, apart from demanding the local survey of the rural areas, the proper inscription of these areas in the current territorial management system (SIGEF-Territorial Management System) also demands the interaction with the local registry office, a commonly problematic interaction, source of many conflicts and delays. Therefore, this work exemplifies such problems commenting about two specific cases, focusing at the need of approaching the “technological side”, of the survey professionals, with the “legal side” of the registry offices, an approach that can save much time and avert many hindrances to the growth of the country's territorial grid.

Keywords: Registry retification. Registry Office. Technical registration. Surveying.

INTRODUÇÃO

1 BREVE HISTÓRICO

Em um país com dimensões tão extensas como o Brasil, vários são os problemas relacionados à propriedade imobiliária que vêm arrastando-se há muito tempo - talvez desde o chamado “descobrimento”. Várias foram as leis e soluções propostas até a realidade atual, na qual o georreferenciamento tem destaque e se tornou determinante, em especial para imóveis rurais.

¹ Faculdade de Ituverava Dr. Francisco Maeda

Do descobrimento até a independência do Brasil foi adotado o sistema de sesmarias, que instituía aos escolhidos do Rei de Portugal a propriedade privada sobre grandes parcelas de terra no território do Brasil-colônia. Terras não cultivadas convertiam-se em “terras devolutas” e a simples ocupação, sem título de propriedade, espalhava-se continuamente (FOLLE, 2010).

De 1850 em diante, desde a primeira lei de terras do império (Lei nº 601 e seu regulamento nº 1318 de 1854), foi tomando forma um sistema de registro da propriedade imobiliária que garantisse autenticidade, segurança e eficácia (Lei 6.015/1973) aos atos referentes a esses bens. Tais mudanças visaram sanar tanto problemas de ordem prática e jurídica quanto de ordem histórica, como a falta de títulos de propriedade e a “grilagem”, casos combatidos até hoje.

Atualmente, o registro de imóveis - rurais ou urbanos - é realizado em uma serventia, por meio de um agente público provido por concurso público, em caráter privado, como pessoa física, em determinada comarca, nos termos do artigo 236 da Constituição Federal de 1988 (FOLLE, 2010). Os “cartórios de registro de imóveis” são de enorme importância à instituição da propriedade rural, dada a publicidade e a fé pública conferida aos atos neles praticados.

Segundo Paulin (2012), o Notariado e os Registros Públicos, em que se inclui o Registro de Imóveis, estão para a sociedade assim como a sociedade está para a ordem social: são um meio imprescindível, respondendo a uma necessidade secular de segurança jurídica e tranquilidade social.

Também atesta a importância dessas instituições, mais uma vez, a Constituição Federal de 88, que em seu artigo 19, inciso II, veta aos entes estatais (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) recusar fé aos documentos públicos, oriundos dessas (BRASIL, 1988).

Além desses órgãos, no tocante dos imóveis rurais, tem-se o INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), que administra, em conjunto com a SRF (Secretaria da Receita Federal), o chamado CNIR (Cadastro Nacional de Imóveis Rurais). Criado pela Lei 10.267/2001, esse sistema inovou o mapeamento de imóveis rurais no Brasil à medida em que o cadastro de imóveis rurais agora tem componente gráfico, com vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro (ROSALEN, 2014).

Representando uma evolução não somente tecnológica como também de eficiência, o meio de cadastro e certificação de imóveis rurais atual é digital, através do chamado SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária), uma ferramenta eletrônica que contorna o oneroso e completamente analógico processo antigo criada para subsidiar a governança fundiária do território nacional. Nesta mesma ferramenta também são disponibilizadas as informações de imóveis já cadastrados, de maneira pública.

1.1 A retificação de área e o Georreferenciamento

A atuação do profissional que presta serviços na área de georreferenciamento de imóveis rurais no Brasil, atualmente, ocorre em torno não só da sua atividade técnica, mas também sobre as normas e regulamentações que regem as já mencionadas instituições: o Notariado (os cartórios de notas), o Registro de Imóveis (personificado nos cartórios de registro de imóveis) e o INCRA (via SIGEF), que em conjunto formam a atuação estatal, regulamentadora e fiscalizadora sobre a governança fundiária no país.

Primeiramente, para que o resultado do trabalho técnico de georreferenciamento tenha efeitos legais e práticos, o mesmo deve ser averbado na matrícula do imóvel objeto do processo, uma vez que somente a partir desse ponto gozará da publicidade e segurança jurídica, providos pelo registro de imóveis, conforme enumerados por Folle (2010).

Para que seja alterada a descrição perimétrica do imóvel, objeto do georreferenciamento, o processo chamado de “retificação de área” acaba sendo a saída utilizada pelo registro público. Antigamente realizado via judicial, hoje esse procedimento é usualmente feito de forma extrajudicial (administrativa),

via cartórios de registro de imóveis, em especial no cartório em cuja jurisdição está localizado o imóvel a ser retificado.

Introduzido no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei 10.931/2004, que alterou a Lei 6.015, de 1973, o procedimento de retificação de área na via extrajudicial foi criado como alternativa à via judicial, podendo ser realizado de maneira muito mais expedita, já que dispensa a atuação do Ministério Público (BELLIN, 2004).

Sendo assim, é interessante ao profissional atuante neste ramo conhecer, ao menos em parte, a redação desse procedimento no ordenamento jurídico, bem como ter contato com o “Tomo II” das “Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais”. Destaca-se que esse documento expedido pela corregedoria do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, é utilizado como referência básica pelos oficiais de registro de imóveis do Estado de São Paulo em suas atividades. Com relação à retificação de área, são de grande importância os itens constantes da Subseção IV, capítulo XX do referido Tomo II.

Pautado na legislação já citada, as referidas normas de serviço contêm também exigências mais práticas aos Oficiais, mas que acabam refletindo-se nas exigências realizadas por esses sobre a documentação apresentada para registro dos processos de georreferenciamento. Nota-se, de antemão, que as práticas e as próprias normas de serviço das serventias de registro de imóveis podem sofrer alterações de estado para estado da federação.

Finalizando, também é de importância ao profissional envolvido nesses processos conhecer os padrões exigidos pelo SIGEF, quando da submissão do processo de certificação. Tais normas estão disponíveis em sítio eletrônico, sintetizadas em três documentos intitulados: “Norma Técnica de Georreferenciamento de Imóveis Rurais”, atualmente na terceira edição; “Norma Técnica de Limites e Confrontações - Georreferenciamento de Imóveis Rurais”; e “Manual Técnico de Posicionamento – Georreferenciamento de Imóveis Rurais”, além do próprio manual do sistema SIGEF.

Embora de grande importância para a atividade do profissional geomensor, todo esse aparato normativo passa despercebido por muitos desses profissionais, fato que pode gerar problemas ao tentar registrar em cartório o resultado de seu trabalho. Inclusive, é possível que o profissional receba advertências do INCRA ao prenotar em cartório atos com problemas na documentação. Dessa forma, é de grande interesse a esses profissionais um maior conhecimento deste aparato normativo que rege sua atividade e que constitui o objetivo principal do presente trabalho, que além de promover uma discussão sobre essa temática, apresenta estudos de caso.

2 REVISÃO DE LITERATURA

2.1 A Lei 6015/73 e alguns aspectos práticos

A Lei dos Registros Públicos (6.015/1973), ou “LRP”, um marco na história do registro público no país, em especial por primar pela simplificação (FOLLE, 2010), permanece até hoje, mas com algumas modificações. Ela é a base sobre a qual é instituído o registro de imóveis e, por consequência, interfere na atividade do profissional de engenharia envolvido nessas questões.

A citada lei trouxe a escrituração do registro de imóveis por meio da matrícula. Todo imóvel tem matrícula própria, com número de ordem (até o infinito), data, identificação do imóvel, nome, domicílio e nacionalidade do proprietário e o número do registro anterior referente a esse imóvel (Artigo 176, Lei 6015/1973).

Cada imóvel, pela sua localização geográfica, é inserido em uma comarca. Comarca é uma subdivisão territorial em que um juiz de direito da primeira instância exerce sua jurisdição, lembrando que o poder Judiciário no Brasil não existe a nível municipal, somente a níveis estadual e federal, conforme a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. É comum, mas não obrigatório, uma comarca englobar exatamente um e somente um município, mas essa subdivisão do território em comarcas é feita a nível estadual e não municipal; especialmente para municípios pequenos, é comum que a comarca seja a mesma que a de um município maior vizinho.

Para cada comarca, há pelo menos um cartório de registro de imóveis, no qual deverão constar as matrículas de todos os imóveis sob sua jurisdição. No entanto, para imóveis localizados nos limites de município, ou sobre a divisa, haverá matrículas para esses imóveis em todos os cartórios em cujo território o imóvel tenha alguma parcela de área, sendo constante de cada uma dessas matrículas a notícia das outras que tratam do mesmo imóvel (Lei 6.015/1973, Artigo 169).

Além disso, quando da abertura de novo cartório, em virtude da criação de nova comarca ou na divisão da circunscrição de um cartório em outros menores, a transferência de todas as matrículas ao novo cartório, quando pertencentes à sua jurisdição, não é automática.

Conforme atos de registro são praticados sobre esses imóveis, eles serão matriculados na nova serventia caso estejam sob jurisdição dessa e as matrículas anteriores, constantes do cartório anterior, serão devidamente encerradas. Cabe notar que, ao praticar ato de registro em imóvel em nova circunscrição, é necessário apresentar certidão atualizada da matrícula desse imóvel na antiga circunscrição (Lei 6.015/1973, artigo 197).

Além dessas questões, na lei dos registros públicos, é de especial importância ao profissional geomensor o título V, específico ao registro de imóveis. Nesse, de início, destaca-se o artigo 167, no qual são dispostos os atos de registro, no inciso I, e os atos de averbação, no inciso II. Todo ato passível de ser escriturado, em relação a um imóvel, ao qual pode ser dada a proteção e a fé pública do registro público, está contido nesses dois incisos do título V da Lei 6.015/1973.

Atos de registro têm, por finalidade, escriturar mudança do proprietário ou, ainda, atos que constituirão ônus para o imóvel, como hipotecas e penhoras. Já os atos de averbação são atos que escrituram as alterações e extinções de registro, as ocorrências que venham alterar o registro ou a própria matrícula.

O conhecimento da natureza do ato a ser praticado faz-se útil tendo em vista o exposto no artigo 169 da LRP: atos de registro deverão ser obrigatoriamente realizados no cartório de situação do imóvel, com apenas três exceções. Entre elas, tem-se os atos de averbação, que serão praticados na matrícula a que se referirem, mesmo que o imóvel objeto dessa tenha passado a pertencer a outra circunscrição. Conhecendo-se a natureza do ato a ser praticado, o profissional saberá em qual serventia deve apresentar o título.

Para o georreferenciamento, é de grande interesse o artigo 213 da Lei 6.015/1973, que versa sobre o procedimento da retificação de área, hoje possível de ser realizado na via administrativa, através do cartório de registro de imóveis da comarca. O georreferenciamento de um imóvel rural sempre acarretará em alteração perimetral do imóvel, sendo devidamente enquadrado no inciso II do artigo 213, na referida lei, como um dos casos de retificação de área via extrajudicial.

Um detalhe importante, e muitas vezes ignorado pelos profissionais que elaboram a documentação para o procedimento de georreferenciamento, é o fato de que todos os confrontantes devem prestar devida anuência ao processo (Artigo 213, inciso II, Lei 6015/1973), para que esse possa correr em via judicial, sem litígios, ou extrajudicial. Isso inclui identificar não somente proprietários plenos, como também possíveis nu-proprietários, usufrutuários e posseiros.

Assim sendo, é necessária a consulta minuciosa às matrículas (ou transcrições) dos imóveis confrontantes envolvidos no processo, de modo a enumerá-los corretamente e convidá-los a prestar suas anuências, sem que sejam necessárias medidas corretivas, como troca de mapa e documentação, que podem acarretar em ônus ao profissional. No caso da falta de um confrontante, é possível requerer a notificação desse via edital, por meio do cartório (Artigo 213, parágrafo II, Lei 6.015/1973), a requerimento do interessado.

No entanto, há respaldo legal para que a retificação seja impugnada, caso algum confrontante sinta-se lesado. A impugnação, porém, deve ser bem fundamentada e remetida ao cartório, que, neste caso, convidará o requerente e o profissional a se manifestarem, em prazo de cinco dias. Caso não seja dirimida a questão, o oficial a remeterá a juízo competente (parágrafo sexto, Artigo 213, Lei 6.015/1973).

Com um enfoque agora mais prático, têm-se também outras orientações que o profissional atuante na área deverá informar-se e se manter atualizado. Além daqueles excertos da Lei dos Registros Públicos, e complementar a esses, também devem ser estudados os padrões exigidos pelo SIGEF, referentes à forma da documentação do georreferenciamento, e as Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo, que especificam e complementam, de maneira mais prática, as exigências da Lei Federal. Já para profissionais atuantes em outros estados, pode-se mudar radicalmente as exigências quanto às normas cartoriais, enquanto que os padrões do SIGEF e a Lei 6.015/1973, que são federais, não se alteram.

2.2 A Lei 10.267/2001

A Lei 10.267/2001, fundamental para o georreferenciamento de imóveis rurais, cita também procedimentos e normas para a realização desse. Ela alterou artigos de várias leis que tinham como objeto o processo de retificação de área, de forma a adequar a questão do georreferenciamento de imóveis rurais e a gestão fundiária, alterando, inclusive, a própria lei 6.015/1973.

Denominada “Lei do Georreferenciamento”, essa lei criou o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), que unifica, em uma base comum, diferentes cadastros presentes em vários órgãos governamentais. Não apenas isso, ela também instituiu uma dimensão (Art. 3º, Lei 10.267/2001) gráfica ao cadastro das propriedades rurais, até então inexistente (ROSALEN, 2014).

As mudanças instituídas por essa lei culminaram na padronização da execução dos trabalhos técnicos envolvidos no georreferenciamento de imóveis rurais, bem como na criação de um Sistema de Informação Geográfico único e compartilhado por diversos órgãos do governo, o Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF) - gratuito e aberto ao acesso público, transformando a realidade da gestão fundiária no Brasil.

2.3 Padronizações Técnica e Documental

O INCRA, autarquia federal responsável pela gestão fundiária nacional, tem grande interesse no georreferenciamento e na determinação única e específica da poligonal que define um imóvel rural. Esse processo, e posterior certificação junto à referida autarquia, é um instrumento para garantir a inexistência de multiplicidade de títulos referentes a uma mesma área e inibir a “grilagem” de terras, o que confere maior segurança jurídica e uma melhor gestão da malha fundiária do país (INCRA, 2017).

O SIGEF, sistema no qual são armazenados e também são certificados os imóveis rurais georreferenciados no Brasil, exige, dos profissionais padrões, a forma de apresentação e realização do levantamento geodésico e a confecção dos mapas e memoriais descritivos das glebas

georreferenciadas. Atualmente, existem três documentos que indicam esses padrões: Manual Técnico de Posicionamento – Georreferenciamento de imóveis rurais; Manual Técnico de Limites e Confrontações – Georreferenciamento de imóveis rurais; e Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais (3ª edição).

Em conjunto, esses manuais têm enfoque mais técnico e prático que as leis 6.015/1973 e 10.267/2001, e padronizam vários aspectos do georreferenciamento, seja do processo de medição e obtenção de confrontantes ou da produção da documentação para certificação. Especialmente no “Manual Técnico de Limites e Confrontações – Georreferenciamento de Imóveis Rurais”, tem-se até mesmo a recomendação pela busca das matrículas/transcrições tanto do imóvel retificando, quanto dos imóveis confrontantes (INCRA, 2013), atestando mais uma vez a grande interligação da atividade do geomensor com a atuação do registro de imóveis.

De cunho muito mais prático e tecnológico, o Manual Técnico de Posicionamento – Georreferenciamento de imóveis rurais apresenta resumos quanto aos métodos de posicionamento aceitos ou não para fins de levantamento de vértices no georreferenciamento de imóveis rurais. Dentre outras informações capitais, cita-se a de que os métodos de posicionamento (conforme definidos no próprio manual) podem ou não ser aplicados de acordo com o tipo de limite (INCRA, 2013b): artificial, natural ou inacessível. Assim sendo, destaca-se, por exemplo, que a metodologia de imagens por satélite (sensores orbitais, código PS4) pode ser empregada para determinação de quaisquer vértices, exceto aqueles do tipo “M”(marco) ou limites por cerca.

A chamada Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais (NTGIR), condicionada pelos outros dois documentos supracitados, apresenta definições técnicas, como a adoção de coordenadas geográficas no sistema SIRGAS, na sua realização do ano 2000, para o SIGEF (INCRA, 2013c). Também discorre sobre limites de tolerância de erros e cita diversas vezes a Lei 6.015/1973. Apesar da grande importância de todo seu conteúdo, destaca-se a correta codificação dos vértices e a padronização das coordenadas dos vértices georreferenciados, normatizados neste documento, essencial à indexação destes, o que racionaliza a gestão do banco de dados do SIGEF.

Já com um enfoque maior ao aspecto documental, notam-se também as orientações disponíveis nas normas de serviço dos cartórios extrajudiciais de São Paulo (NSCGJ). No Tomo II, em especial no seu capítulo XX (Do Registro de Imóveis), encontram-se aprofundadas e especializadas as orientações já constantes da Lei 6.015/1973, bem como novos paradigmas para situações em que a lei é omissa em relação à atuação de profissionais geomensores.

3 ESTUDOS DE CASOS

Conforme visto, é fundamental o conhecimento das regras legais impostas para que o procedimento de retificação de área e de georreferenciamento seja realizado com êxito. Depois do exposto, apresentam-se, a título de estudo de caso, notas devolutivas de dois títulos apresentados ao Oficial de Registro de Imóveis de Guará - SP, com comentários do Oficial acerca de cada um dos itens apresentados como impeditivos ao registro, demonstrando a importância do que foi apresentado nos itens anteriores do artigo.

Caso número 01

O profissional responsável apresentou para registro uma retificação de área cuja certificação foi obtida na metodologia antiga, anterior ao advento do SIGEF. Os itens estão numerados da forma apresentada na devolução:

1 - Informo a atualização das matrículas abaixo, pois foram abertas neste CRI GUARÁ – SP:

- a) A matrícula n. 1.875 (CRI ITUVERAVA/SP) foi aberta sob n. 4.644 (CRI GUARÁ/SP).
- b) A matrícula n. 4.074 (CRI ITUVERAVA/SP) foi aberta sob n. 4.645 (CRI GUARÁ/SP).
- c) A matrícula n. 7.076 (CRI ITUVERAVA/SP) foi aberta sob n. 4.646 (CRI GUARÁ/SP).
- d) A matrícula n. 7.876 (CRI ITUVERAVA/SP) foi aberta sob n. 4.647 (CRI GUARÁ/SP).
- e) A matrícula n. 20.496 (CRI ITUVERAVA/SP) foi aberta sob n. 4.648 (CRI GUARÁ/SP).
- f) A matrícula n. 20.497 (CRI ITUVERAVA/SP) foi aberta sob n. 4.649 (CRI GUARÁ/SP).
- g) A matrícula n. 20.498 (CRI ITUVERAVA/SP) foi aberta sob n. 4.650 (CRI GUARÁ/SP).

Comentário: as matrículas dos confrontantes estavam desatualizadas, um erro já esperado, uma vez que a certificação é muito antiga e, muito provavelmente, as matrículas dos confrontantes já estão defasadas. No entanto, esse problema é bastante comum, uma vez que os profissionais não realizam consulta on-line (ou em cartório), a fim de aferir se já houve alteração nas matrículas dos confrontantes.

2 – Os processos devem ser elaborados separados por matrícula e foi apresentado como se fossem um processo unificado, contendo uma única certificação, dada representação no mapa e na certificação, dando notícia que os trabalhos técnicos envolvem todas as matrículas de uma só vez.

Comentário: a retificação de área dá-se, obrigatoriamente, em um imóvel de cada vez e cada um desses imóveis, após a retificação, receberá matrícula única. É muito comum que na retificação de área sejam constatados córregos ou estradas que dividem as propriedades em uma mais uma área, sendo obrigatória sua divisão em duas glebas, cada uma com matrícula única.

No caso estudado, no entanto, vários imóveis, divididos ou não por barreiras naturais ou já divididos em várias matrículas, foram inseridos em um mesmo processo, em um mesmo mapa e em uma mesma certificação. Esse procedimento, atualmente, é vedado.

3 – Para cada processo deve ser apresentado o requerimento para a averbação do georreferenciamento e demais atos necessários, constando expressamente a declaração de que os requerentes e o profissional responsável têm conhecimento do disposto na Lei 6.015, art. 213 em seu § 14, assinado por todos os proprietários, cônjuges e o profissional responsável.

Comentário: os cartórios de registro de imóveis, conforme disposto na lei de registros públicos, só podem atuar mediante provocação. O requerimento é um dos documentos mais importantes do processo de retificação de área: é obrigatória sua apresentação, com as devidas assinaturas e declarações por parte dos envolvidos no processo.

4 – Na documentação apresentada, foi citada a confrontação com o imóvel matriculado sob nº 26.998, no Cartório de Registro de Imóveis de Guará - SP. No entanto, não consta imóvel matriculado com este número, nem imóvel oriundo desta matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Guará - SP.

Comentários: verificando os autos e registros anteriores, foi constatado no referido cartório que há somente o imóvel matriculado sob nº 4.042, no próprio Cartório de Registro de Imóveis de Guará - SP, oriundo da TRANSCRIÇÃO nº 26.998, fls. 160, Livro “3-AO” do Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava/SP.

Fato ainda desconhecido de muitos profissionais atuantes na área, o termo “transcrição” refere-se ao modo mais antigo de registro de imóveis, instituído pela Lei nº 1.237/1864 e suas alterações (sobretudo o Código Civil de 1917), substituída, mais tarde, pelas leis 6.015/1973 e 6.216/1975, que sacramentaram a matrícula como forma de registro de bens imóveis no Brasil.

Ademais, ao citar apenas o número de uma transcrição, o profissional não especifica corretamente a indexação do registro. Para transcrições, é necessário, obrigatoriamente, mencionar o número da transcrição, o livro em que foi transcrita e o número da folha em que foi transcrita, bem como, finalmente, o cartório onde foi registrada.

O mesmo comentário pode ser realizado quanto à citação de matrículas. A citação de apenas o número da matrícula é uma citação incompleta: é necessário citar também o cartório de registro de imóveis onde essa matrícula está registrada. Esse fato é de especial importância em comarcas mais recentes, onde o cartório de registro de imóveis foi recentemente implantado, o que acarreta no fato de que vários imóveis ainda estão registrados na comarca anterior à nova.

5 – Na documentação apresentada, foi citada a confrontação com o imóvel matriculado sob nº 20.233 no Cartório de Registro de Imóveis de Guará/SP, porém não consta imóvel matriculado com este número, nem imóvel oriundo desta matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Guará/SP; Há somente o imóvel matriculado sob nº 4.041, neste Cartório de Registro de Imóveis de Guará/SP, oriundo da TRANSCRIÇÃO nº 30.233, fls. 233, Livro “3-AQ” do Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava/SP.

Comentário: idem ao item anterior.

6 – Novamente, na documentação apresentada, foi citada a confrontação com o imóvel matriculado sob nº 40.890, Cartório de Registro de Imóveis de Guará/SP, porém não consta imóvel matriculado com este número, nem imóvel oriundo desta matrícula neste Cartório de Registro de Imóveis de Guará/SP. Em caso de transcrição, deve ser indicada também as folhas e o livro do Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava - SP. Verifique a matrícula informada para que sejam efetuadas as devidas correções. Em função deste item, não foi possível analisar quem é o proprietário deste imóvel.

Comentário: idem ao item anterior.

7 – Na documentação apresentada, foi citada a confrontação com o imóvel matriculado sob nº 9.896, Cartório de Registro de Imóveis de Guará - SP, porém não consta imóvel matriculado com este número, nem imóvel oriundo desta matrícula neste cartório. É necessário verificar se a matrícula informada está matriculada no Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava - SP para que sejam efetuadas as devidas correções.

Comentário: Outra possibilidade é que, assim como nos outros itens, o número mencionado seja o de uma transcrição e não de uma matrícula.

8 - Na documentação apresentada, foi citada a confrontação com o imóvel matriculado sob nº 5.078, Cartório de Registro de Imóveis de Guará/SP, porém não consta imóvel matriculado com este número neste cartório. Destaca-se, no entanto, que há um imóvel matriculado sob nº 1.985 neste Oficial oriundo da matrícula nº 5.078 do Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava/SP. É necessário verificar as matrículas informadas para que estas informações sejam corrigidas.

Comentário: Atualmente, na comarca de Guará, só existem matrículas até o número 4.300, aproximadamente. Como foi indicado um número muito superior a esse, fica claro que a comarca indicada pelo profissional está, na verdade, equivocada. Além disso, ainda é possível que se trate de um número de transcrição indicado, de forma ainda mais equivocada, como sendo de matrícula.

9 - Na documentação apresentada, foi citada a confrontação com o imóvel matriculado sob nº 19.542, Cartório de Registro de Imóveis de Guará/SP, porém não consta imóvel matriculado com este número

neste cartório. Destaca-se que há um imóvel matriculado sob nº 1.826 neste Oficial oriundo da matrícula nº 19.542 do Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava/SP. É necessário verificar as matrículas informadas para que estas informações sejam corrigidas.

Comentário: idem ao item anterior.

10 – Na documentação apresentada, foi citada a confrontação com o imóvel matriculado sob nº 8.718, Cartório de Registro de Imóveis de Guará/SP, porém não consta imóvel matriculado com este número, nem imóvel oriundo desta matrícula neste Cartório de Registro de Imóveis de Guará/SP. É necessário verificar se a matrícula informada está matriculada no Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava/SP para que sejam efetuadas as devidas correções.

Comentário: Idem ao item anterior.

11 - Na documentação apresentada, foi citada a confrontação com o imóvel matriculado sob nº 16.687, Cartório de Registro de Imóveis de Guará - SP, porém não consta imóvel matriculado com este número neste cartório. Destaca-se que há um imóvel matriculado sob n. 3.911 neste Oficial oriundo da matrícula nº 16.687 do Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava - SP, sendo que esta matrícula nº 3.911 foi georreferenciada e encerrada, dando origem as matrículas nº 3.912 (Gleba I) e 3.913 (Gleba II), ambas deste Cartório de Registro de Imóveis de Guará - SP. É necessário verificar as matrículas informadas para que essas informações sejam corrigidas.

Comentário: esse item exemplifica o procedimento caso a gleba tenha sido desmembrada em duas glebas, por interesse do proprietário, ou pelo fato de ser cortada por estrada ou rio/córrego. A propriedade, ao ser georreferenciada, deve ser dividida em duas (ou mais) glebas, de modo que cada matrícula corresponda a uma gleba contínua, podendo ser circunscrita a apenas um polígono de vértices georreferenciados.

12 – Na documentação apresentada, foi citada a confrontação com o imóvel matriculado sob nº 17.413, Cartório de Registro de Imóveis de Guará - SP, porém não consta imóvel matriculado com este número, nem imóvel oriundo desta matrícula neste cartório. É necessário verificar se a matrícula informada está matriculada no Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava/SP para que sejam efetuadas as devidas correções.

Comentário: idem aos itens 8, 9 e 10.

13 – Na documentação apresentada, foi citada a confrontação com o imóvel matriculado sob nº 8.690, Cartório de Registro de Imóveis de Guará/SP, porém não consta imóvel matriculado com este número, nem imóvel oriundo desta matrícula neste cartório. É necessário verificar se a matrícula informada está matriculada no Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava/SP para que sejam efetuadas as devidas correções.

Comentário: idem aos itens 8, 9 e 10.

14 – Os dados (longitude, latitude, altitude, azimute e distância) dos vértices constantes do memorial descritivo elaborado pelo Profissional Responsável estão divergindo dos dados inseridos no memorial descritivo do SIGEF.

Comentário: o comentário abaixo não tem relação direta com o item 14.

Ao cadastrar os dados no SIGEF, é desnecessário constar o CRI da matrícula, uma vez que já é solicitado ao profissional responsável o CNS (Código Nacional da Serventia, uma indexação única a cada

cartório de cada comarca do país) das mesmas.

A título de informação, para as matrículas do Cartório de Registro de Imóveis de Guará/SP, o CNS é 14.332-1 e para as matrículas do Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava/SP o CNS é 11.961-0.

No momento de cadastrar o confrontante, sugere-se apenas informar o nome da propriedade ou estrada, não sendo necessário inserir o nome do proprietário, tendo em vista que se o campo para preencher essas informações estiver “cheio”, o memorial, ao ser extraído do SIGEF, fica completo por reticências (...), conforme pode ser observado no próprio memorial desta certificação.

15 – Declaração completa do ITR 2016.

Comentário: é obrigatório apresentar a declaração do ITR (Imposto Territorial Rural) e o CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) mais recentes para todas as propriedades a serem retificadas. No caso de mais de uma propriedade estar declarada em apenas um CCIR e/ou apenas um ITR, esse já suprirá a obrigatoriedade para todas as propriedades mencionadas nesses.

16 – Se faz necessário retificar a ART apresentada para constar o número das matrículas onde está sendo realizado o processo de georreferenciamento apresentado.

Comentário: essa exigência faz menção à completa conciliação dos dados da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) com os dados presentes no processo de retificação de área prenotado na serventia. É comum os dados da obra ou serviço inseridos na ART serem por demais incompletos, trazendo a possibilidade de dúvidas ou problemas quanto à devida identificação do serviço ao qual a ART refere-se.

17 - Toda documentação deve estar com firmas reconhecidas.

Comentário: essa exigência também é muito importante, uma vez que o reconhecimento de firma traz fé pública quanto à veracidade das assinaturas constantes de todos os autos do processo de retificação de área. Além de ser obrigatório, esse procedimento também traz maior credibilidade ao processo.

Caso número 02

Neste processo podem ser evidenciados erros mais simples e, talvez, mais usuais. Tratam-se apenas de detalhes a serem corrigidos para que o título possa ser averbado. É importante observar que as razões envolvem tanto pontos técnicos quanto questões mais simples que poderiam ter sido constatadas com uma leitura e uma revisão mais apurada dos documentos, antes da submissão ao cartório. Destaca-se que os itens estão numerados na sequência apresentada na nota devolutiva.

1 – Com relação à Declaração de Reconhecimento de Limite (PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARÁ – SP):

a) No mapa, requerimento, memoriais descritivos, as glebas resultantes da retificação de área, estão definidas como GLEBA I e II; e nesta declaração está definida como GLEBA A e B. Um erro até mesmo grosseiro, em que a denominação dada pelo próprio profissional é divergente na sua própria documentação. Frisa-se a importância de uma verificação apurada de toda documentação antes da submissão ao cartório para registro.

b) Os azimutes dos pontos abaixo estão divergindo dos que constam do quadro no mapa:

- M-0001 ao ponto M-0002.

- M-0003 ao ponto M-0004.

- M-0004 ao ponto M-0005.

Comentário: mais uma vez, um erro que poderia ter sido evitado com uma simples conferência da documentação produzida pelo próprio responsável técnico.

c) As distâncias dos pontos abaixo estão divergindo dos que constam do quadro no mapa:

- M-0002 ao ponto M-0003.

- M-0003 ao ponto M-0004.

- M-0004 ao ponto M-0005.

- M-0005 ao ponto M-0006.

Comentário: idem ao item anterior.

2 – Com relação ao **Requerimento:**

- Consta que a Gleba I tem 7,3931 ha.
- Consta que a Gleba II tem 23,7675 ha.

Comentário: essa informação está divergente do mapa, pois, no mesmo, consta que a Gleba I tem área total de 7,3883 ha e a Gleba II tem área total de 23,7418 ha. A divergência de informações entre os documentos submetidos para registro é causa constante de devoluções em cartórios de registro. Reitera-se mais uma vez a importância de uma conferência adequada antes da submissão da documentação para registro.

3 – Nos memoriais descritivos, constam que o imóvel é denominado Fazenda Santa Teresa, porém, o correto de acordo com a matrícula é **TEREZA**.

Comentário: embora pareçam irrelevantes, diferentes grafias, em especial quanto a nomes de proprietários, propriedades ou confrontantes, trazem prejuízos à credibilidade do registro, impossibilitando-o. Todas as informações devem estar sempre corretas e todas alinhadas em um mesmo sentido.

Nesse caso, deve-se adequar a grafia, tendo-se em vista que ambos os sobrenomes são homófonos, devendo-se adotar a grafia que consta na documentação oficial, no caso a matrícula do imóvel. Destaca-se que, em geral, toma-se como correta a grafia mais antiga, quando originária de documentos anteriores ao registro.

4 – Deve ser colhida anuência do Banco do Estado de São Paulo S/A (Credor Hipotecário), em função do R.4, da matrícula nº 16.089, Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava/SP; ou, caso estiver quitado, deve ser apresentado a Autorização para Cancelamento do citado registro, e constar no requerimento, a solicitação de que também seja averbada a baixa do citado registro.

Comentário: também é muito comum que baixas em registros de hipotecas ou alienações fiduciárias não sejam requeridas e/ou que a documentação que prove tais baixas seja devidamente apresentada em conjunto com a documentação de registro da retificação de área. Sem esses requisitos, o cartório subentende que tais baixas não foram efetivadas e, assim sendo, é necessária a anuência expressa do banco credor de cada uma das operações citadas nesses registros para o processo de retificação.

5 – Com relação ao **memorial descritivo da Gleba II:**

- O azimute do ponto AVG-M-4836 ao ponto AVG-M-4835, está divergente do informado no mapa.
- A coordenada N (Y) do ponto AVG-M-4842, está divergente do informado no mapa.

Comentário: novamente, dados divergentes entre os documentos produzidos pelo próprio responsável técnico.

6 – Com relação aos **memoriais descritivos**:

- Mencionam a confrontação com o Sítio Santa Teresa, matrículas n. 4.530 e 4.531, Cartório de Registro de Imóveis de Guará/SP, de propriedade de Luís de Andrade, casado com Aparecida Donizete Barbosa de Andrade. **Porém**, o Sr. Luís de Andrade é usufrutuário e não proprietário dos citados imóveis. Neste caso, pode ser retirado esta informação (de propriedade de....) do memorial descritivo, pois o essencial é que conste no mínimo o número da matrícula dos imóveis confrontantes; **OU** ser incluído ou substituído pelo nome do nú-proprietário, Sr. Anderson Luís de Andrade, casado com Andréia Cristina Abboud de Andrade. Observação: Os dados constantes do mapa deverão permanecer inalterados.

Comentário: é muito comum ocorrerem problemas quando imóveis envolvidos no processo (objeto da retificação ou confrontantes deste) têm nú-proprietários e usufrutuários ao invés de somente proprietários plenos.

Resumidamente, quando é instituído o usufruto, a propriedade plena (direito de usar, gozar, usufruir e dispor de um determinado bem) é dividida no “usufruto” e na “nua propriedade”. Os usufrutuários detêm a propriedade útil do bem, enquanto que os nu-proprietários detêm uma propriedade desprovida de direitos elementares. O usufrutuário tem o dever de conservar a substância do bem, enquanto que o nú-proprietário tem a expectativa de consolidar sua nua propriedade em propriedade plena, no momento em que o usufruto extinguir-se-á.

Na prática, e no tocante deste trabalho, temos que nem os nú-proprietários nem os usufrutuários podem dispor ou alterar a substância do bem sem a anuência um do outro. Ou seja, se há usufruto instituído, ambos os usufrutuários e os nú-proprietários devem ser citados e prestar a devida anuência ao processo.

7 – Tendo em vista que o Sr. Anderson Luís de Andrade é nú-proprietário dos imóveis matriculados sob nº 4.530 e 4.531, ambos deste Cartório de Registro de Imóveis de Guará - SP, se faz necessária sua anuência tanto no memorial descritivo quanto na declaração de reconhecimento de limite.

Comentário: idem ao item anterior.

8 – CCIR 2010/2011/2012/2013/2014.

Comentário: relembro, são necessárias as declarações do ITR e do CCIR atualizadas, quando da submissão da documentação para registro em cartório.

9 – Declaração completa do ITR 2016.

Comentário: idem ao item anterior. Vale lembrar que essas duas últimas exigências foram instituídas pela Lei 10.267/2001, em seu artigo primeiro.

CONCLUSÃO

É clara a influência da legislação sobre os trabalhos técnicos de todo engenheiro, em qualquer campo de atuação. No entanto, essa influência ainda parece ser negligenciada por alguns profissionais atuantes no campo do georreferenciamento de imóveis rurais. O desconhecimento sobre as normas e legislação pertinente ao seu próprio campo de atuação pode trazer incômodos ao profissional técnico e a sua carreira.

O histórico aqui apresentado, bem como a apresentação dos dois estudos de caso, visou elucidar profissionais acerca do tema e exemplificar erros que podem ocorrer - alguns de maior complexidade, enquanto que outros de natureza mais simples e até mesmo grosseiros por parte dos profissionais - demonstrando o desconhecimento, por parte desses, de questões inerentes ao registro, em cartório, de seus trabalhos técnicos.

Tais erros acarretam não somente em atrasos quanto ao registro, como também certo embaraço à confiança sobre a qual se embasa a relação “profissional-cliente”, uma vez que não raro ocorre mais de uma devolução quando do registro de uma retificação de área. Tais inconvenientes podem e devem ser evitados, por meio de estudo e conhecimento das normas e leis que regem a atividade do profissional a priori da entrega da documentação em cartório.

Ressalta-se também que o diálogo “cartório-profissional” deve haver e ser realizado da forma mais urbana possível. A troca de experiências e conhecimento entre essas duas facetas traz maior facilidade ao trabalho de ambos os lados. Também, destaca-se a importância de uma revisão minuciosa dos trabalhos técnicos, que aliada a um embasamento técnico e jurídico, transformam o trabalho do profissional geomensor, atuante neste mercado, cada vez mais competitivo e adequado.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição Federal, de 05 de Outubro de 1988. **Constituição Federal**. Brasília, DF.

BRASIL. Lei nº 10267, de 28 de agosto de 2001. **Lei de Georreferenciamento e Certificação de Imóveis Rurais**. Brasília, DF.

BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Brasília, DF.

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA – SÃO PAULO, **Normas de Serviço dos cartórios extrajudiciais – Tomo II**. Disponível em <<http://www.tjsp.jus.br/Download/Corregedoria/NormasExtrajudiciais/NSCGJTomoII.pdf>>

FOLLE, F.P. **Georreferenciamento de Imóvel Rural: Doutrina e Prática no Registro de Imóveis**. São Paulo: Quartier Latin, 2010.

INCRA. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Manual técnico de limites e confrontações: georreferenciamento de imóveis rurais**. Brasília: 2013. 24 p.

INCRA. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Manual técnico de posicionamento: georreferenciamento de imóveis rurais**. Brasília: 2013b. 33 p.

INCRA. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Norma técnica para georreferenciamento de imóveis rurais: aplicada à Lei 10.267**. 3. ed. Brasília: 2013c. 4 p.

INCRA. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **SIGEF - Sistema de Gestão Fundiária**. Disponível em <<https://sigef.incra.gov.br/>> [Acesso em 14 de fevereiro de 2017](#).

PAULIN, M. F. Da fé pública notarial e registrária. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 72, p.189-201, jan. 2012.

ROSALEN, D.L. The impact of the law 10,267/2001 in the brazilian rural registration. **Eng. Agríc. [online]**. 2014, vol.34, n.2, pp. 372-384. ISSN 0100-6916.

