



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE LAVRAS

CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

IASMIN PÁDUA RIBEIRO

**O USO INDEVIDO DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA EXTRAJUDICIAL PARA
AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE**

LAVRAS – MG

2022

IASMIN PÁDUA RIBEIRO

**O USO INDEVIDO DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA EXTRAJUDICIAL PARA
AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE**

Monografia apresentada ao Centro
Universitário de Lavras, como parte das
exigências do curso de graduação em
Direito.

Orientador (a): Prof. Me. Mariane Silva
Paródia.

LAVRAS – MG

2022

Ficha Catalográfica preparada pelo Setor de Processamento Técnico
da Biblioteca Central do UNILAVRAS

R484u Ribeiro, Iasmin Pádua.
O uso indevido da retificação de área extrajudicial para
aquisição de propriedade / Iasmin Pádua Ribeiro. – Lavras:
Unilavras, 2022.

41f.

Monografia (Graduação em Direito) – Unilavras, Lavras,
2022.

Orientador: Prof.^a Mariane Silva Paródia.

1. Propriedade. 2. Retificação de área. 3. Usucapião. 4.
Direito real. I. Paródia, Mariane Silva (Orient.). II. Título.

IASMIN PÁDUA RIBEIRO

**O USO INDEVIDO DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA EXTRAJUDICIAL PARA
AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE**

Monografia apresentada ao Centro
Universitário de Lavras, como parte das
exigências do curso de graduação em
Direito.

APROVADA EM: 18/10/2022

ORIENTADORA

Prof. Me. Mariane Silva Paródia / UNILAVRAS

MEMBRO DA BANCA

Prof. Pós-Dr. Denilson Victor Machado Teixeira / UNILAVRAS

LAVRAS – MG

2022

Dedico este trabalho ao meu avô Airton de Pádua, que foi a pessoa responsável pela minha criação, pelo meu estudo, pelo meu caráter e por ser quem eu sou. Hoje, mesmo com Alzheimer, nunca se esqueceu de mim e eu nunca me esquecerei dele.

AGRADECIMENTOS

A priori, agradeço a Deus por ter me sustentado até aqui, por ter me dado a oportunidade do estudo, por me amparar nos dias difíceis e por me possibilitar a viver esse sonho.

Agradeço aos meus pais, Gleiciany e Rodrigo que sempre fizeram de tudo para que eu chegasse onde estou, que colocaram as minhas necessidades acima das deles e a cada dia que passa me apoiam mais. Agradeço aos meus avós que me criaram, educaram, me deram a mão quando necessário e mostraram de maneira simples o amor mais genuíno que já tive na vida. Agradeço aos meus irmãos por todo carinho e companheirismo.

Sou grata a todos que estão ou estiveram na minha vida, pois sou a soma de todos vocês.

Aquilo que se faz por amor, está sempre além do bem e do mal. (Friedrich Nietzsche)

RESUMO

Introdução: Como concessão, os direitos de propriedade são garantidos pelo sistema de registro de imóveis e, de acordo com o Código Civil, o imóvel registrado inclui o terreno e seus anexos. Às vezes, por diversos motivos, é necessário corrigir um registro para retificar eventuais omissões ou imprecisões, mesmo que o documento não transmita autenticidade devido a informações incorretas fornecidas pelo seu titular. As correções de área podem ser usadas para inserir e alterar as medidas de perímetro no registro de imóveis, portanto, as pessoas devem fazer um levantamento topográfico do imóvel para corrigir tais imperfeições. **Objetivo:** Através do presente trabalho, o objetivo principal é o de destacar o processo de retificação de imóveis, discorrendo sobre as leis a respeito do assunto, bem como sobre compreender as limitações do uso indevido de propriedade imóvel alheia através da retificação extrajudicial. **Metodologia:** O método abordado no presente trabalho é dedutivo, haja vista partir, em primeiro momento, de uma perspectiva geral sobre o direito de propriedade, para só então discutir os desdobramentos da retificação de registro de área e seu uso indevido para aquisição de bem imóvel. **Conclusão:** Os critérios objetivos para o julgamento de um pedido de registro de retificação, seja em âmbito judicial ou extrajudicial, sem que seja considerado usucapião, urge em: não extrapolar os limites físicos do imóvel objeto de retificação; ausência de direito de interferência de terceiros; e ausência de qualquer objeção da parte contrária, pode ser permitido o registro de retificações mesmo em caso de aumento da área do imóvel objeto de retificação.

Palavras-chave: Direito de Propriedade; retificação de registro de imóvel; usucapião; aquisição; posse.

ABSTRACT

Introduction: As a concession, property rights are guaranteed by the land registry system and, according to the Civil Code, the registered property includes the land and its annexes. Sometimes, for various reasons, it is necessary to correct a record to correct any omissions or inaccuracies, even if the document does not convey authenticity due to incorrect information provided by its holder. Area corrections can be used to enter and change perimeter measurements in the land registry, so people must survey the property to correct the land registry. **Objective:** Through the present work, the main objective is to highlight the process of rectification of real estate, discussing the laws on the subject, as well as understanding the limitations of the misuse of other people's immovable property through extrajudicial rectification. **Methodology:** The method discussed in the present work is deductive, considering, at first, from a general perspective on the property right, and only then to discuss the consequences of the rectification of area registration and its misuse for the acquisition of immovable property. **Conclusion:** The objective criteria for the judgment of a request for rectification registration, whether in the judicial or extrajudicial scope, without it being considered adverse possession, urge to: not extrapolate the physical limits of the property subject to rectification; absence of third party interference rights; and in the absence of any objection from the opposing party, the recording of corrections may be allowed even in the event of an increase in the area of the property subject to the correction.

Keywords: Property right; rectification of property registration; adverse possession; acquisition; possession.

LISTA DE ABREVIATURAS

ART. – Artigo

CF – Constituição Federal

LRP – Lei de Registros Públicos

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
2 REVISÃO DE LITERATURA	14
2.1 DIREITO DE PROPRIEDADE	14
2.1.1 Evolução histórica.....	14
2.1.2 Conceito	18
2.1.3 Elementos constitutivos.....	19
2.2 RETIFICAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS	21
2.2.1 Conceito	21
2.2.2 Princípios norteadores	24
2.2.2.1 <i>Especialidade</i>	24
2.2.2.2 <i>Independência</i>	25
2.2.2.3 <i>Legalidade</i>	26
2.2.2.4 <i>Rogação</i>	27
2.2.2.5 <i>Segurança jurídica</i>	29
2.2.2.6 <i>Unitariedade matricial</i>	29
2.3 RETIFICAÇÃO X USUCAPIÃO: O USO INDEVIDO DA RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE	30
2.3.1 Possibilidades de retificação do registro ou averbação.....	31
2.3.2 Retificação ou usucapião?	32
3 CONSIDERAÇÕES GERAIS	36
4 CONCLUSÃO	38
REFERÊNCIAS.....	40

1 INTRODUÇÃO

A Constituição Federal compreende a propriedade como um direito individual, mas que, ao mesmo tempo, dispõe que esta deverá atender a uma função social. Dado isso, destaca-se a concepção individualista da propriedade, a qual restou positivada durante muito tempo no ordenamento jurídico, cedendo, portanto, espaço a um novo conceito, o qual carrega em si uma finalidade social, de modo que a propriedade não pode ser mais considerada no intuito de satisfazer apenas os anseios individuais do proprietário.

O direito de propriedade, como cediço, é garantido pelo Sistema Registral Imobiliário, bem como que, de acordo com o Código Civil, a propriedade a qual encontra-se registrada, compreende o solo e também suas acessões. Assim, a propriedade imobiliária só existe quando de fato um indivíduo, possuindo titularidade do imóvel, qualificado, o registra em órgão competente.

Registrar um imóvel tem como significado a informação ao cartório de registros sobre todos os dados pertencentes à propriedade, tais como titularidade, dados descritivos internos, confrontações, prováveis ônus e, assim, oferecer segurança às negociações futuras que envolvam o direito sobre os bens imóveis.

Às vezes, por diversos motivos, é necessário corrigir o registro afim de evitar eventuais omissões ou imprecisões, mesmo que o documento não expresse autenticidade devido a informações incorretas fornecidas por seu titular. Oficiais de cartório e até mesmo pessoas interessadas em normalizar a situação podem solicitar uma correção.

Não obstante, a retificação de área pode ser utilizada para inserção e alteração de medidas perimetrais na matrícula do imóvel, de modo que o indivíduo deverá realizar um levantamento topográfico da propriedade no intuito de corrigir o registro imobiliário. Para realizar essa retificação é necessário ter medida de frente, fundo, lateral e confrontação. Todavia, ocorre que, alguns indivíduos utilizam desse instituto para adquirir propriedade, isto é, anexar uma área não pertencente ao proprietário, sem que seja realizado o devido processo de usucapião.

Com base nisso, a questão a ser levantada e discutida no presente trabalho urge em: quais as limitações para a retificação de área sem que seja necessário o uso da usucapião?

Através do presente trabalho, o objetivo principal é o de destacar o processo de retificação de imóveis, discorrendo sobre as leis a respeito do assunto, bem como sobre compreender as limitações da retificação de área extrajudicial. Após, o presente trabalho se preocupa em compreender o conceito e evolução histórica de propriedade, bem como os princípios que permeiam o presente assunto, e também o próprio conceito de retificação de imóvel, para finalizar com a análise aprofundada do instituto e seu uso indevido.

No que tange à justificativa, certo que a busca pela regularização fundiária no país é constante, inclusive do reconhecimento de efeitos da posse dos que destinam a função social da propriedade. Além do mencionado, o direito de propriedade é protegido pelo artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal de 1988. No entanto, ao mencionar a retificar de registro de área do imóvel, como já anteriormente destacado, é certo que determinados indivíduos usam do instituto para incorporarem área que não lhes pertence ao seu território.

Ademais, no REsp 1.228.288/RS, restou consignado que a Lei de Registros Públicos busca dar plena validade, eficácia e segurança aos registros, visando, portanto, proteger os interesses dos legítimos proprietários e de terceiros. Ainda, cumpre ressaltar que não serve o procedimento de retificação constante da Lei de Registros Público como forma de aquisição ou aumento da propriedade imobiliária, destinada tão somente à correção de assentos existentes no registro de imóveis.

Desta feita, o presente trabalho se revela importante ante os poucos estudos com relação à retificação de registro de imóveis como forma de aquisição de propriedade, buscando compreender melhor esse instituto e seus desdobramentos caso seja utilizado de forma errônea pelos indivíduos.

O método abordado no presente trabalho é dedutivo, haja vista partir, em primeiro momento, de uma perspectiva geral sobre o direito de propriedade, para só então discutir os desdobramentos da retificação de área e seu uso indevido para aquisição de bem imóvel. Além disso, trata-se de pesquisa descritiva, tendo como foco o tema principal, onde busca-se descrever de forma pormenorizada os argumentos utilizados dentro do próprio entendimento jurisprudencial e até mesmo sobre seus desdobramentos. Diante de tal, utiliza-se o procedimento de estudo bibliográfico através de revisão de textos e também análise jurisprudencial.

2 REVISÃO DE LITERATURA

2.1 DIREITO DE PROPRIEDADE

2.1.1 Evolução histórica

Para destacar a importância do atual sistema de registro de imóveis e suas diretrizes, é necessária uma análise histórica de suas origens. Por exemplo, as formas de delimitação de terras, questões fundiárias e o estabelecimento de direitos pertencentes a estas originaram-se nos Impérios Babilônico e Romano, que por sua vez contribuíram muito para o nosso ordenamento jurídico (BOUZON, 2010).

Os povos primitivos não tinham a ideia de propriedade, não era possível a entrega definitiva e em caráter de exclusividade de uma coisa a uma pessoa, a relação entre pessoa e coisa se dava, muitas vezes, de forma coletiva, o homem se apossava de um bem para se valer deles apenas na garantia de uma satisfação econômica imediata, não excluindo a possibilidade dos demais também utilizarem o mesmo bem para a mesma finalidade. (SANTOS NETO, 2016, p. 1183)

O mesmo autor destaca que já haviam arquivos considerados públicos na Babilônia, de modo que a pesquisa dessa civilização possui amostras de registros antigos coletivos de até mesmo compra e venda de terras. Ademais, desde o princípio, o homem relaciona os aspectos da vida à religião, bem como também ocorreu com relação às próprias terras: o Código de Hammurabi era utilizado como proteção divina para a propriedade em si (BOUZON, 2010).

Desta feita, conforme leciona Chaves:

A propriedade nos primeiros tempos baseava-se nos princípios religiosos cuja base assentava no culto dos antepassados, puramente doméstico: os deuses, manes, eram, por assim dizer, uma propriedade familiar. [...] A propriedade era uma instituição sem a qual não podia subsistir a religião doméstica [...] Para invadir o campo de uma família, era preciso perturbar ou deslocar um limite; isto constituía um dos mais graves sacrilégios, e exigia severo castigo, porque este limite era um deus. (CHAVES, 1976, p.3)

Para Gomes (2002), a palavra posse foi criada com a lei romana fundamentada na proteção pretoriana (originada de pretor) no início do século II a.C. e pensa-se que

existe na posse como elemento material e um intelectual, dos quais, se referem ao poder físico sobre algo e a finalidade de ter a coisa como sendo sua.

A propriedade é definida em três princípios: sintético (o ato de submeter algo a alguém), analítico (uma forma de manifestar poder sobre algo – gozo ou disposição – e restabelecer se a outra pessoa tentar manifestar) esse poder contra vontade) e descritivo (direito permanente, absoluto, complexo e limitado de submeter algo a alguém dentro da lei). Em outras palavras, a posse é uma relação temporária, e a propriedade é um direito ilimitado, então a propriedade é maior que a posse (GOMES, 2002).

Para Engels (2000), a propriedade privada foi criada na Roma antiga para dar aos alemães o direito a uma distribuição anual de terras, e aqueles que detinham direitos de propriedade eram chamados de clãs – um grupo de pessoas com o mesmo sobrenome ou clã.

De acordo com Jorge (2010) aponta que o Direito na Roma classificava a propriedade em três variáveis: quiritária (imóveis na Itália de cidadãos romanos que eram protegidos pelo direito civil), pretoriana (quem se enquadrava como proprietário possuía proteção dos magistrados) e provincial (províncias submetidas ao Senado).

Como estado de fato, detenção ou utilização das coisas do mundo externo, (a posse) antecedeu, historicamente, à propriedade. [...] Essa posse primitiva teve a sua fase coletivista como a propriedade. “os tempos primitivos não conheceram nem um sujeito individual do direito, nem uma coisa no sentido moderno da expressão. Conheceram, apenas, a posse econômica de um bem utilizável, posse coletiva de uma tribo, cuja proteção está no fato de que o seu perturbador provocaria a cessação da paz e a vingança de sangue, se não se dessa a justa compensação”. Depois, com o desenvolvimento intelectual e econômico dos povos, a posse se distinguiu da propriedade, criando-se a relação de direito ao lado da relação de fato, que continuou a subsistir. (SANTOS NETO, 2016, p. 1184)

Com o advento da Idade Média, e mais tarde a Revolução Francesa, a palavra propriedade passou a assumir um significado único e exclusivo, com a consequente atribuição de propriedade a uma pessoa como titular. Com o tempo passou também a ter significado social, por meio de funções como escolas ou fazendas que tinham a função de educar uma população jovem para produzir algo para consumo social (JORGE, 2010).

Wald explica que:

A Idade Média elaborou um conceito distinto de propriedade. Rejeitando o exclusivismo dos romanistas e introduzindo na técnica privatista uma hierarquia oriunda do direito público, admitiu o mundo feudal uma superposição de domínios de densidades diferentes que se mantinham paralelos uns aos outros. A valorização do solo e a estreita dependência entre o poder político e a propriedade das terras criaram uma identificação entre a soberania e a propriedade. (1995, p. 103-104)

Leciona Carvalho (2007, p. 26) que a propriedade na Idade Média “era feudal, ou seja, a terra era, necessariamente, pertencente ao feudo, que era o centro de poder do senhor feudal, sendo que este administrava as terras e dela extraía os frutos da produção”.

Para o mesmo autor, na Idade Média não havia senhor sem terra e nem terra sem senhor. A marca determinante do feudo era exatamente a propriedade. Quem fosse senhor do feudo, era senhor da propriedade (CARVALHO, 2007, p. 25).

Como observado:

Distinguiu-se, assim, entre o domínio direto ou emitente, que pertencia ao senhor, e o domínio útil pertinente ao vassalo. Havia uma delegação de poderes do suserano ao vassalo e a criação de certas obrigações de caráter financeiro e militar do vassalo em relação ao suserano. A hierarquia dos feudos corresponde à hierarquia das pessoas. [...] O vínculo entre o suserano e o vassalo abrange pois o dever de solidariedade e fidelidade e uma série de encargos fiscais e militares que o segundo tem em relação ao primeiro. (WALD, 1995, p.104)

Nesse sentido, contribui, também, Challub:

No feudalismo [...] se desdobrava o domínio *num dominium directum* ou eminente, pertencente ao senhor, e num *dominium utile* pertencente ao vassalo; nessa estruturação, o senhor não tem contato direto com a terra, não a cultiva, mas tem o poder de exigir prestações ou serviços do vassalo; este último é que tem contato com a terra, usa-a e a explora economicamente. (2003, p. 42)

No contexto brasileiro, Jorge (2010) leciona que os direitos de propriedade são registrados no Brasil desde a primeira Carta Magna, na Constituição de 1824. Este foi influenciado pelos franceses, reforçando assim a propriedade individualista, direito discutido em mais de um artigo. Um exemplo pode ser visto em seus artigos 179, §22, onde os direitos de propriedade são absolutamente garantidos. Se o caso for exigido

pelo direito público, além de estabelecer regras para a determinação da indenização, deve ser objeto de investigação judicial e posterior registro.

Art. 179 A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte. [...] XXII. E'garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação. (BRASIL, 1824).

Essa fortificação continuou em outras constituições, com exceções acrescentadas no caso de algo na propriedade, mas útil à indústria, até a Constituição de 1934. Nela, a propriedade era tratada como um benefício social, ainda reconhecendo o aspecto público, mas protegendo o proprietário, compensando assim as alterações na utilidade pública (JORGE, 2010).

Foi apenas com a Constituição de 1934 que os brasileiros viram-se contemplados com a proteção constitucional aos interesses da coletividade, característica do Estado Social. Preocupou-se, assim, em positivar os direitos sociais, de conteúdo notadamente programático, que se somaram aos direitos individuais. [...] essa Carta Magna surgiu sob a influência da Constituição do México e da Constituição de Weimar [...] (BRAGA, 2009, p. 20).

Em 1964, a 10ª Emenda Constitucional criou o primeiro estatuto fundiário, a primeira forma de autorizar o retorno do estado público ao privado. Ou seja, se a propriedade pública não cumprir sua finalidade, o governo terá o direito de atribuir a uma propriedade familiar que antes não possuía, ao invés de torná-la pública (ENGELS, 2000).

Nesse sentido, Wald explicita:

A constituição de 1946, após garantir o direito de propriedade, assegurando, em caso de desapropriação, uma indenização justa e prévia (art. 141, § 16), permitiu a intervenção do Estado no domínio econômico (art. 146), condicionando, outrossim, o uso da propriedade ao bem-estar social e autorizando a lei ordinária a promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos (art. 147). (1995, p. 105)

Dessa forma, as mudanças ocorridas com o passar do tempo nas constituições foram conforme o ser humano evoluiu ao longo da história, e por fim, na Constituição de 1988 atualmente em vigor, só foi reforçada em dois parágrafos relacionados à propriedade, dentre eles, seus direitos de propriedade são garantidos e sua finalidade social deve ser cumprida (ENGELS, 2000).

2.1.2 Conceito

A respeito da história da propriedade, é perceptível que o mencionado instituto nunca foi estático, de modo que sempre acompanhou a evolução da sociedade. Dado momento, a instituição era considerada representativa do poder familiar e não precipuamente do Estado. Já em outras circunstâncias a propriedade legitimava o poder hierárquico no interior de uma organização estatal. Demais disso, a propriedade passou a ser considerada sinônimo de geração de riquezas e, conseqüentemente, de desenvolvimento econômico, para só no final buscar seu lado funcional.

Ademais, é preciso destacar que não é possível compreender a propriedade dissociada dos contextos sociais, econômicos, políticos e até mesmo religiosos, inseridos dentro da organização de um Estado e em determinada época, visto ser considerado um fenômeno que se encontra em constante mudança.

Nesse sentido, destaca Pereira:

Não existe um conceito inflexível do direito de propriedade. Muito erra o profissional que põe os olhos no direito positivo e supõe que os lineamentos legais do instituto constituem a cristalização dos princípios em termos permanentes, ou que o estágio atual da propriedade é a derradeira, definitiva fase de seu desenvolvimento. Ao revés, envolve sempre, modifica-se ao sabor das injunções econômicas, políticas, sociais e religiosas. Nem se pode falar, a rigor, que a estrutura jurídica da propriedade, tal como se reflete em nosso Código, é a determinação de sua realidade sociológica, pois que aos nossos olhos e sem que alguém possa impedi-lo, ela está passando por transformações tão substanciais quanto aquelas que caracterizaram a criação da propriedade individual, ou que inspiraram a sua concepção feudal. (2009, p. 81)

De acordo com Rizzardo (2004), a propriedade pode ser considerada como o mais amplo dos direitos reais, sendo considerado como o direito fundamental, ou seja, sendo a propriedade um direito complexo, assegurando ao titular a faculdade de

disposição. Desta feita, a pessoa se autoriza a dispor da maneira a qual decidir sobre a coisa, isto é, sobre como usá-la, aliená-la, dentre outros.

Para Pereira, o conceito de propriedade pode ser compreendido da seguinte forma:

Fiquemos então com o conceito calcado no Código Civil de 2002, similar ao adotado pelo Código Civil de 1916, que, sem pruridos de perfeição estilística, define o domínio e ao mesmo tempo o analisa em seus elementos. Estes, desde as fontes, consistem no uso, fruição e disposição da coisa. São os atributos ou faculdades inerentes à propriedade. Errôneo, contudo, seria dizer que esta reúne ou enfeixa os direitos de usar, gozar e dispor da coisa. A propriedade é que é um direito, e este compreende o poder de agir diversamente em relação à coisa, usando, gozando ou dispondo dela: *jus utendi, fruendi et abutendi*. (2009, p. 84)

Para Venosa (2005), o Código preferiu descrever de forma analítica os poderes do proprietário a definir a própria propriedade em si. Ainda, o resumo de tais faculdades presentes na senhora sobre a coisa, fornece a ele o sentido global.

Assim, vez que o direito de propriedade somente é configurado através da presença de atributos os quais lhe são pertencentes, não havendo como compreender este mencionado direito sem conhecer o significado das faculdades as quais o próprio legislador atribuiu ao proprietário no artigo 1.228, do Código Civil.

2.1.3 Elementos constitutivos

Os elementos configuradores da propriedade, atualmente, é o que lhe concede a posição de mais completo de todos os direitos reais. Isso se dá justamente porque os direitos das coisas restantes, detém de um ou outros elementos, sendo somente a propriedade detentora dos direitos de usar, gozar, dispor e reaver.

Diz-se que a propriedade está plena quando o proprietário pode exercer todos os poderes. Quando algum deles for suprimido, por vontade própria Propriedade ou por alguma imposição, a propriedade será limitada.

Para Monteiro:

Os elementos constitutivos da propriedade (*jus utendi, fruendi et abutendi*) são autônomos, não se confundindo uns e outros. Diz-se plena a propriedade quando todos se acham reunidos em favor de um único titular; quando,

porém, se desmembra um dos atributos, erigido em direito real autônomo e conferido a outrem, conservando os demais o proprietário, a propriedade é limitada (2007, p. 88).

Ainda, para o mesmo autor, as faculdades de usar, gozar e dispor são consideradas conteúdos positivados do direito de propriedade, correspondendo aos mesmos atributos da propriedade na era romana, os quais instituíam em conjunto a propriedade perfeita (MONTEIRO, 2007).

O direito de gozar pode ser compreendido como aquele em que extrai do bem os benefícios e vantagens, referindo-se à percepção dos frutos, sejam eles natural ou cíveis. Todavia, no geral, a expressão de fruição é utilizada pela linguagem no sentido mais abrangente, isto é, inserido no direito de gozar, de modo que a normalidade lógica do emprego da coisa, o qual a fruição envolve habitualmente a utilização (VENOSA, 2005).

Já o direito de dispor, pode ser considerado como aquele que envolve o poder de consumir o bem, alterar sua substância, aliená-lo ou gravá-lo, sendo assim o poder mais abrangente, visto que quem pode dispor da coisa, dela também pode usar e gozar (VENOSA, 2005).

De acordo com Monteiro (2007), a expressão do direito romano, *ius abutendi*, não está no sentido de abusar da coisa, expressão que remete ao abuso de algo ou até mesmo de um ato ilícito. Sendo assim, tal como concebido pelo Código Civil, o *abusus* tem relação com o poder de alienar, consumir, isto é, na ideia de disposição.

O direito de reaver, para Pereira (2009) consiste no poder conferido ao proprietário de retomar a coisa das mãos alheias, isto é, do possuidor que a conserva sem causa jurídica, ou então que a possui injustamente. Ainda, o direito de reaver é o poder de perseguir a coisa onde quer que ela se encontre.

Ainda, o direito de reaver é que dá efetividade aos demais direitos do proprietário quando violados, sendo ele um elemento essencial, visto que de nada valeria o *dominus*, ser sujeito da relação jurídica dominal e reunir na sua titularidade o *ius utendi*, *fruendi*, *abutendi*, se não lhe fosse dado reavê-la de alguém que a possuísse injustamente, ou a detivesse sem título.

2.2 RETIFICAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

2.2.1 Conceito

Retificar significa tornar reto; alinhar; deixar exato, correto; corrigir o que não está correto ou se corrigir¹. Já o presente termo aplicado no registro de imóveis, pode ser considerado a partir do momento em que, havendo desconformidade do registro com algum princípio, a retificação será usada como forma de regularização do fôlio real (LOUREIRO, 2018).

A descoberta de erros óbvios é a única forma que o registrador pode corrigir sem o envolvimento do judiciário e apenas a pedido dos interessados. Isso ocorre quando o registrador encontra um erro na: inserção ou alteração de dados pessoais de elegibilidade de ambas as partes; sinais ou atualizações de confronto; erros ou omissões na conversão de qualquer elemento do título; alterações em locais públicos; prova documental. Este procedimento deve ser realizado com muito cuidado para garantir a segurança jurídica e administrativa (KOLLET, 2005).

Para Maria Helena Diniz (2014), a retificação é a proteção do direito real, pois ao corrigir o registro que não corresponde à realidade fática ou jurídica em razão de fatos que nele foram lançados inexatamente, instaurará a segurança jurídica e o equilíbrio que o Registro imobiliário imprime como valor probante.

Para Konno (2007), a necessidade de retificação está presente em três situações de acordo com o artigo 212 dos Registros Públicos: averbação com omissão, imprecisa ou não esteja condizente com a verdade.

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. (BRASIL, 1973)

Ainda para a mesma autora, em casos de omissão a retificação acrescenta o que foi omitido, ou, portanto, aquilo que restou ausente no documento. Nesse sentido,

1 <https://michaelis.uol.com.br/moderno-portugues/busca/portugues-brasileiro/retificar/>

a omissão no registro é uma imperfeição na descrição do imóvel ou na descrição dos titulares, causada pelo registrador ou pela parte interessada (KONNO, 2007).

Nos casos em que o registro foi impreciso ele pode ser retificado através de correção ou informação dos dados incorretos. Pode ser objetiva – quando a correção se refere ao imóvel – ou subjetiva – quando a correção se refere aos sujeitos do imóvel. O registro do imóvel deve exprimir a verdade, ou seja, refere-se à exatidão das informações documentais com a realidade física do imóvel em questão. Portanto, caso haja incoerência, é indispensável a retificação. (ALVES, 2021, online)

A retificação, ainda, poderá ser necessária nos casos de: descrição precária, a fim de satisfazer o princípio da especialidade objetiva; para apurar a área do imóvel urbano ou rural, averbar o georreferenciamento, caso o imóvel apresente divergências perimetrais, nos casos previstos em lei como obrigatórios, ou, ainda, caso assim deseje o proprietário; para apurar o remanescente de área nos casos de destaques prévios; para alterar dados de qualificação de pessoas, a fim de atender ao princípio da especialidade subjetiva (PATAH, 2020).

Ainda, conforme explicitado por Patah (2020), a Lei n. 6.015/1973 regula o caminho para que o encaixe fato/registro se mostre exato, de sorte que o sistema possa atingir sua finalidade de publicidade e segurança das relações jurídicas. No entanto, a retificação tratada na lei permite que se corrija, sem criar direito real novo, visando que o teor do registro exprima a verdade.

Nesse sentido, caso o imóvel tenha alterações em suas divisões é de suma importância, de acordo com o artigo 213, §2º e o artigo 216 da LRP, é necessário que seja realizada retificação de cunho administrativo ou judicial e, apesar disso, é pensado na realização de uma averbação de um novo memorando descritivo por ambas as partes, seja por confrontantes ou interessados (FERNANDES; CORREIA, 2014).

Ainda para os mesmos autores, a respeito da retificação pelo registrador:

Retificação pelo registrador - Neste caso, o registrador poderá realizar a retificação, conforme no artigo 213, parágrafo 1º d LRP, mediante pedido do interessado. Para este caso há dois casos em que se pode realizar esta retificação: quando for um erro material evidente, acompanhado de título ou registro anterior que possua a informação correta; e quando houver erro no título, atendendo averbação de um novo apresentado pelas partes. Portanto, esta retificação só é realizada quando a mesma não traz prejuízos a terceiros,

caso ela faça, o oficial não pode realizá-la. (FERNANDES; CORREIA, 2004, online)

Sobre o procedimento administrativo:

Retificação por procedimento administrativo - Esta retificação é realizada quando for relacionada a alterações da área do imóvel, sendo necessário o intermédio do Juiz Corregedor, conforme o artigo 213, parágrafo 2º da LRP. Caso haja uma contestação comprovada dos confrontantes ou do Ministério Público (o qual deve também se pronunciar após as manifestações das partes do registro), o Juiz Corregedor voltará o caso para as vias ordinárias, fazendo com que os interessados precisarão ingressar com uma ação judicial. (ALVES, 2021, online)

Como é observado, o procedimento seja ele extrajudicial ou judicial, tem por objetivo a correção de desconformidade entre o fato e o conteúdo do registro imobiliário quanto à situação de um imóvel, não havendo substituição ou cancelamento do registro, havendo apenas correção de um equívoco (PATAH, 2020).

A finalidade é a estabilidade do sistema protetivo da propriedade imobiliária, razão pela qual se busca a segurança. O princípio da fé pública é a matriz geradora da segurança jurídica nos registros imobiliários. Porém, não age sozinho. É preciso que os demais princípios norteadores do sistema registral estejam coordenados e, uma vez atuando em conjunto, tornam o sistema mais imune a falhas. Por isso, faz-se necessário averiguar os princípios da estabilidade subjetiva, da especialidade objetiva e da continuidade, entre outros, por meio da qualificação. Ocorre que, mesmo o registrador de imóveis agindo com a costumeira cautela e rigorosa qualificação, não significa que não haverá um registro com falha ou omissão que deva, no futuro, ser corrigido. Isso porque não é possível que o registrador compare o que existe de fato com o que lhe é apresentado documentalmente. Sua análise, na qualificação registral, por meio da competência que lhe foi delegada, é iminentemente jurídica, sendo um profissional do direito dotado de fé pública. (PATAH, 2020, p. 45)

A partir da Lei n. 10.406/2004, passou a ser possível a retificação de registro de imóveis na via administrativa, tendo havido a alteração do artigo 213 da LRP. No entanto, a alteração da lei ampliou a possibilidade para correções para os casos de imprecisão ou omissão (PATAH, 2020).

No Código Civil, a possibilidade de retificação de registro foi tratada no seguinte artigo:

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente. (BRASIL, 2002)

Como observado por Priscila Alves Patah (2020), a letra da lei não faz distinção entre retificação judicial ou administrativa, prevalecendo a LRP, por ser lei especial, portanto, mantém-se a possibilidade de retificação administrativa. No entanto, quando ao cancelamento de registro, esse será realizado na via judicial.

2.2.2 Princípios norteadores

De acordo com Priscila Alves Patah (2020), há diversos princípios que são o fundamento do sistema registral imobiliário, tais como os da continuidade, disponibilidade, especialidade, fé pública, independência/qualificação, legalidade, publicidade, prioridade, rogação ou instância, segurança jurídica, unitariedade matricial etc. Entre eles se destacam, no âmbito da retificação no registro de imóveis, os da especialidade, legalidade, rogação, unitariedade matricial, independência e segurança jurídica, que serão em breve analisados, com enfoque na utilidade para a retificação imobiliária.

2.2.2.1 Especialidade

Como explicitado por Eduardo Agostinho Arruda Augusto (2013), o princípio da especialidade do sistema registral imobiliário é, basicamente, o mesmo princípio da especialidade do direito real, sendo caracterizado pela suficiente identificação, qualificação, descrição e especialização de todos os elementos integrantes do registro imobiliário, para que a situação jurídica incidente sobre o imóvel seja publicizada de forma clara e precisa.

Nos termos do artigo 176, da LRP, o princípio da especialidade divide-se em especialidade objetiva, quanto aos imóveis, com a indicação precisa das medidas,

características e confrontações, e em especialidade subjetiva, quanto às pessoas, indicando a qualificação dos envolvidos no registro.

Com relação à objetiva:

[...] o artigo 176, §1º, II, nº 3, da LRP trata dos requisitos para a identificação do imóvel. O imóvel deve estar perfeitamente descrito na matrícula e no título apresentado. Não são toleráveis os “registros flutuantes”, que não permitem uma localização geográfica por ausência de elementos. Excepcionalmente, tolera-se a abertura de matrícula com a exata coincidência com o registro anterior, com um mínimo de certeza de que não há sobreposição a registros vizinhos. (PATAH, 2020, p. 48)

Já com relação à subjetiva:

[...] nos termos da LRP, o título deverá trazer em seu bojo: o nome, o domicílio e a nacionalidade do transmitente e do adquirente, ou do credor e do devedor; e, tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação; tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, atualmente Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ (artigo 176, §1º, II, 3, da LRP). (PATAH, 2020, p. 48)

Como aludido por Augusto (2013), a observância de tais modalidades do mencionado princípio é essencial para que a publicidade registral espelhe a realidade jurídica do imóvel, pois a simples leitura da matrícula possibilitará identificar as relações jurídicas, as posições jurídicas e a situação jurídica do imóvel. Exemplos: relações jurídicas de aquisição por compra e venda e existência de usufruto; posições jurídicas entre proprietário e usufrutuário; e situação jurídica do imóvel, sendo ele rural, com 12 hectares contendo uma reserva legal de 2,4 hectares estando fixado e reserva legal perfeitamente descritos e caracterizados.

2.2.2.2 Independência

Como cediço, o registrador de imóveis está vinculado à qualificação registraria, em que será averiguado se o título ou o requerimento e demais documentos

apresentados estão em acordo com a legislação *lato sensu*, sendo vedado invocar quaisquer circunstâncias do seu conhecimento pessoal (PATAH, 2020).

Desta feita, o registrador de imóveis detém de determinada independência para que possa analisar o título ou os documentos que lhe são submetidos. Dessa forma, cabe, portanto, a ele verificar com cautela os requisitos legais, além dos demais princípios. Ainda, a independência do registrador decorre da qualificação, já que a ele compete a análise jurídica do título apresentado e está intimamente relacionada à segurança jurídica (PATAH, 2020).

De acordo com o artigo 203, da LRP, havendo uma qualificação negativa, a parte terá duas possibilidades: atender aos motivos para que seja registrado o título ou suscitar a dúvida, conforme preceitua o artigo 198 da LRP, para que possa ser analisada pelo Juiz Corregedor Permanente, que determinará o registro, no caso de a dúvida ser julgada improcedente, ou manterá a recusa, no caso de a dúvida ser julgada procedente (BRASIL, 1973).

2.2.2.3 Legalidade

Como é cediço, o princípio da legalidade estabelece que toda ação da Administração e toda decisão dos tribunais deve ser resultado da aplicação da lei, seguindo a vontade do legislador. Além do mais, urge destacar que, no cenário do direito registral, pode ser definido como aquele pelo qual se impõe que os documentos submetidos ao Registro de Imóveis devem reunir os requisitos exigidos pelas normas e leis para que possam aceder à publicidade registral (PATAH, 2020).

O princípio da legalidade está intimamente ligado ao sistema de aquisição da propriedade adotado pelo ordenamento jurídico brasileiro, que é o da transmissão pela tradição causal (título e modo). Como a invalidade da causa, quer remota (título obrigacional) como próxima (acordo de transferência), invalida a transmissão, compete ao registrador imobiliário a completa qualificação do título, para que o assento registral seja lavras apenas nas situações permitidas pela lei para gerar o efeito real. (AUGUSTO, 2013, p. 224)

Além do mais, através desse mesmo princípio, não seria possível que o Cartório registrasse título inválido ou imperfeito, ou seja, pode-se dizer que o princípio

zela pelo estabelecimento de uma correspondência constante entre a situação jurídica e a situação registral para que se possa confiar de fato no registro. Incontestavelmente, o oficial deverá verificar preliminarmente se o registro a ser feito possui vícios. Todavia, em alguns casos, o oficial não poderá se aprofundar na análise, por exemplo, se houver vício de consentimento, caso em que ficará a cargo do Poder Judiciário (MELO FILHO, 1986).

O princípio da legalidade a que está sujeito o registrador de imóveis pode ser formal ou substancial. Quanto à legalidade formal, o registrador está adstrito a verificar a regularidade formal dos atos requeridos e a legitimidade dos requerentes, não exercendo a função de julgar a substância dos atos que lhe são apresentados. No Brasil e em Portugal, optou-se pela legalidade substancial, ou seja, o registrador ou o conservador deve apreciar a viabilidade do pedido de registro verificando, especialmente, a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos dispositivos neles contidos. Referido princípio é de fundamental importância do registro de imóvel, uma vez que norteia a atuação do registrador em seu ofício. Compete a ele, na qualidade registraria, verificar se o título está em acordo com a legislação *lato sensu*, já que devem ser observadas resoluções, portarias, normas de serviço dos tribunais, além das legislações federais, estaduais, municipais e, em todos os casos, da Constituição Federal. Com base no princípio da legalidade, fundamenta-se tanto a qualificação registraria positiva quanto a negativa, garantindo a segurança jurídica. (PATAH, 2020, p. 54-55)

Demais disso, o princípio da legalidade no direito registral pode ser considerado como sendo o mesmo que disciplina o direito real, que se refere à sua configuração, que segue modelos rígidos (tipicidade), cujas linhas gerais foram cristalizadas pela história do direito. Além disso, o ingresso na tábua registral não tem o poder de sanar seus vícios nem de convalidá-lo, pois os efeitos jurídicos somente ocorrem diante de uma causa válida. No entanto, sendo a qualificação registral uma conduta humana, esta pode falhar e um título inapto poderá gerar um registro na matrícula do imóvel. Provada a nulidade do título, o juiz cancelará o registro, pois *sublata causa, tollitur effectum* (AUGUSTO, 2013).

2.2.2.4 Rogação

O princípio da rogação, também é chamado de princípio da instância, é a provocação feita pelo interessado no ato registral ao registrador de imóveis, já que, por sua vez, salvo expressa previsão legal, o registrador imobiliário é inerte, de forma similar à inércia do Poder Judiciário, contrapondo-se a um regime de registro oficioso (PATAH, 2020).

Ao contrário do que possa parecer, isso não configura uma proibição ao registrador, mas sim uma desoneração. Por exemplo, apesar de hoje estar prevista na LRP a retificação de ofício, o registrado não está obrigado a revisar todos os livros em busca de falhar para corrigi-las, pois isso seria uma exigência inviável. No entrando, deparando-se com algum erro poderá o oficial retificá-lo de ofício u, ao menos, instaurar de ofício um procedimento retificatório, em que notificará as pessoas interessadas para as providências necessárias. A atuação de ofício decorre de um importante princípio de direito administrativo, o da autotutela. (AUGUSTO, 2013, p. 231)

Para Priscila Alves Patah (2020), a regra geral é o registrador nada praticar se não for provocado, por meio do protocolo de um título, por requerimento e, em algumas situações, por ofício. O registrador agirá, certas vezes, de ofício, inclusive na retificação, pois, conforme veremos, há certos casos em que cabe ao registrador corrigir ato omissivo ou contraditório.

Na retificação administrativa, o procedimento terá início com o requerimento apresentado pelo interessado, seja na modalidade unilateral, seja na bilateral. Com a apresentação do requerimento e de documentos necessários à retificação, será iniciado o procedimento após o protocolo. Esse é o momento em que o usuário do serviço público provoca o registrador de imóveis para que a sucessão dos atos procedimentais se inicie. Sem essa inicial provocação, por meio do requerimento, o registrador não poderá iniciar seu trabalho, ainda que todos os documentos necessários lhe sejam apresentados. Pelo princípio da instância se reconhece também legitimidade à inércia ou à omissão a quem pode solicitar o registro. Um sistema dominado pelo princípio da instância pode, ainda, ser um sistema de registro, facultativo ou obrigatório. Na retificação judicial, o protocolo do título judicial ou do mandado judicial é o ato ensejador do início da atuação profissional do registrador de imóveis (PATAH, 2020, p. 56-57)

De modo resumido, cumpre destacar que o princípio acima elaborado exprime que o registro deve ser requerido ao registrador, isto é, o registrador não poderá agir de ofício, de modo que o interessado deve pleitear o acesso à proteção registraria (NALINI, 2011).

2.2.2.5 *Segurança jurídica*

Como destacado por Ricardo Dip (2017), o princípio da segurança jurídica é a finalidade maior dos registros públicos, sendo seu fim, já que todos os atos praticados e demais princípios visam a sua consecução. Consiste, portanto, na confiança de que nenhuma dinâmica no registro pode influir negativamente no status de uma dada titularidade inscrita sem que haja o prévio consentimento ou, ao menos, uma anterior audiência da legitimidade registral.

A segurança jurídica registral pode ser classificada em segurança estática ou segurança *status* jurídico publicado, de forma que o titular inscrito seja protegido contra modificações, que lhe sejam desfavoráveis, garantindo-se que essas modificações sejam feitas a partir de sua vontade ou seja ela substituída pela vontade da lei. E, ainda, em segurança dinâmica, ou segurança do tráfico, de forma a inibir que os adquirentes e credores possam vir a se prejudicar por circunstâncias não constantes do registro. Nesse aspecto, considera-se o artigo 54 da Lei n. 13.097/2015, que estabeleceu o princípio da concentração na matrícula como um avanço da segurança dinâmica. A segurança jurídica, nos registros públicos, tem íntima relação com o princípio da publicidade. No que tange às retificações no registro de imóveis, a finalidade da procedência da averbação retificatória é trazer segurança jurídica a quem tenha conhecimento dos atos constantes da matrícula. (PATAH, 2020, p. 56-57)

De acordo com Rocha (2019, apud, PATAH, 2020), o registro predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica imobiliária, tendo em vista a segurança do comércio jurídico. As necessidades humanas implicam, assim, a indispensabilidade de um sistema institucional que conceda alguma publicidade às situações imobiliárias. Dessa maneira, cabe ao registro imobiliário dar segurança jurídica às partes que estão negociando imóveis, devendo os serventuários agir com cautela e responsabilidade na transposição do teor do título na matrícula do imóvel.

2.2.2.6 *Unitariedade matricial*

De acordo com o princípio supracitado, cada imóvel deve ter uma matrícula e cada matrícula corresponderá exclusivamente a um imóvel (artigo 176, §1º, LRP).

Patah (2020) ressalta que esse princípio inaugurou com a Lei n. 6.015/1973 uma nova sistemática, em que a atualização de informações reais e pessoais ocorre

em torno de um único imóvel, que é o centro de determinada matrícula, não sendo possível, dessa forma, abrir-se matrícula de fração ideal.

Com o advento da Lei n. 6.015/1973, a matrícula deve ser obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito, referente a um imóvel que se encontre transcrito no antigo livro, nos termos do artigo 228 da LRP.

No entanto, como destacado por Priscila Alves Patah (2022), não significa que a Lei de Registros Públicos proíba a abertura de matrículas em outra oportunidade, de forma que pode ser aberta matrícula quando não haja espaço à margem do registro feito nos antigos livros (artigo 295, parágrafo único da LRP), e quando haja fusão de matrículas, devido à unificação de dois ou mais imóveis (artigo 234 da LRP).

2.3 RETIFICAÇÃO X USUCAPIÃO: O USO INDEVIDO DA RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE

Vale salientar que, conforme anteriormente visto no presente trabalho, o artigo 212 da LRP reverbera que se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no artigo 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial (BRASIL, 1973).

Ainda, leciona o parágrafo único do mencionado artigo que, a opção pelo procedimento administrativo previsto no artigo 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada (BRASIL, 1973).

No presente caso, cumpre primeiramente salientar que foi a partir de 2 de agosto de 2004 que, genericamente, as chamadas retificações (omissões, imprecisões ou erros efetivamente existentes nos registros imobiliários) passaram a serem feitas independentemente de procedimento judicial, de modo que esse procedimento passa agora a ser uma alternativa oferecida ao usuário do sistema, sendo um importante passo para o desafogamento do Judiciário (MEZZARI, online).

No entanto, anteriormente, necessário ressaltar que, para Mezzari (2004), a lei criou a possibilidade de serem feitas averbações de ofício, em que tal possibilidade em muito poderá ajudar o registrador no aperfeiçoamento dos registros e matrículas de sua serventia predial. Desta feita, ressalta o mesmo que as averbações somente

serão realizadas de ofício quando estiver presente o interesse do próprio registrador, ou seja, naqueles casos em que a retificação feita de ofício poderá auxiliar na solução de outros problemas.

É evidente que o registrador não irá, “exponte propria”, passar a retificar todos os registros e matrículas que encontrar com alguma omissão, imprecisão ou erro. Até porque, em muitos casos, a retificação precisará ser feita a vista de documentos (provas), e a obtenção dessas provas caberá ao interessado. Mas poderá haver casos em que seja do interesse do registrador efetuar a retificação, dispondo ele dos documentos (provas) necessárias. É claro que o registrador agirá sempre com cautela, mas isso não é novidade, acho que existem muito poucos profissionais que agem com tanta cautela como os registradores de imóveis. (MEZZARI, 2004, online)

2.3.1 Possibilidades de retificação do registro ou averbação

O artigo 213 da LRP ressalta, inicialmente que, o oficial retificará o registro ou a averbação de ofício ou a requerimento do interessado nos seguintes casos a seguir.

Omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título: ocorrido quando cometido erro na transposição de dados do título para o registro, de modo que a partir da vigência da Lei n. 10.931/2004, constatado o erro, o oficial poderá consertá-lo de ofício, independentemente do requerimento da parte que era exigido pelo artigo 213 da LRP (MEZZARI, 2004).

Indicação ou atualização de confrontação: com a vigência da lei, poderá atualizar e até mesmo indicar confrontante (em caso de omissão) mediante requerimento da parte ou, em casos especiais, de ofício pelo próprio registrador (MEZZARI, 2004).

Alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial: já se podia praticar de ofício, portanto, para essa averbação, será necessária apenas a apresentação de cópia da lei ou da publicação desta, ou certidão, ou ainda, outro documento emitido pela administração pública (MEZZARI, 2004).

Retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais: se forem mantidas as medidas perimetrais constantes na matrícula, é possível averbar-se a indicação de rumos, ângulos ou coordenadas (MEZZARI, 2004).

Alteração ou inserção que resulto de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro: trata-se da averbação da área superficial do imóvel, com terreno de 10mx30m podendo ter 300,00m², mas podendo ter menos do que isso, caso o formato não seja retangular. Desta feita, num imóvel que esteja descrito com suas medidas do perímetro, se não constar a área superficial ou essa estiver errada, poderá ser inserida ou corrigida pelo novel procedimento (MEZZARI, 2004).

Reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação: caso o imóvel já tenha sido objeto de retificação ou de georreferenciamento, poder-se-á averbar a matrícula/transcrição dos dados relativos à linha divisória entre ambos (MEZZARI, 2004).

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 (MEZZARI, 2004).

2.3.2 Retificação ou usucapião?

Compreendidas as possibilidades de retificação de registro ou averbação, passa-se agora à melhor compreensão sobre quando o registrador se confronta com a dúvida sobre tratar-se de retificação ou se é cabível usucapião.

No dia 10 de março de 2016, o Superior Tribunal de Justiça decidiu sobre questão que sempre assombrou os registradores imobiliários brasileiros quando do pedido de retificação de registro havia o pleito de adequação do registro à realidade extra-tabular (JACOMINO, 2016).

Nesse sentido, dispõe o REsp 1.228.288/RS:

RETIFICAÇÃO DE REGISTRO – ÁREA – AUMENTO – AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. USUCAPIÃO. RECURSO ESPECIAL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. ART. 213 DA LEI N. 6.015/73. PRETENSÃO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE. 1. A Lei de Registros Públicos busca dar plena validade, eficácia e segurança aos registros, visando, sobretudo, proteger o interesse dos legítimos proprietários e de terceiros. 2. Não serve o procedimento de retificação constante da Lei de Registros Públicos como forma de aquisição ou aumento de propriedade imobiliária, pois destinado apenas à correção dos assentos existentes no

registro de imóveis, considerando-se a situação fática do bem. 3. Recurso especial desprovido. (BRASIL, 2016).

No caso concreto, o proprietário alegou ter sofrido apropriação de área não titulada, tendo o relator asseverado que a área do imóvel somente poderá ser corrigida se houver descompasso em relação àquela que constar no registro. Desta feita, para o relator, a retificação de área não diz respeito à pretensão de incorporação de nova área, de modo que sejam ultrapassados os limites do imóvel originário. Ademais, não pode servir o procedimento de retificação constante na LRP como forma de aquisição ou aumento de propriedade imobiliária, sendo o referido instituto destinado tão somente à correção de assentos existentes no registro de imóveis, levando em consideração a situação fática do bem (BRASIL, 2016).

No entanto, como alega Jacomino (2016), nem sempre a questão poderá ser resolvida com base na alegação clara e inequívoca, do próprio interessado, de que se pretendeu agregar área não titulada, de modo que nos casos menos evidentes, deverão haver critérios objetivos para o discernimento da retificação extrajudicial da usucapião.

Para melhor compreender a questão, urge destacar as palavras de Narciso Orlandi:

A retificação *intramuros*, a única que, tratando-se de modificações na descrição das divisas ou na área, a lei admite, é aquela que respeita as divisas enunciadas no registro, embora dê a elas descrição técnica inconfundível [...]. Se a pretensão do interessado ultrapassa as divisas verdadeiras, o que há não é pedido de retificação do registro, mas tentativa de aquisição de domínio por forma não prevista na lei. É conveniente dizer, nesse passo, que posse sem domínio não tem nenhuma expressão no processo de retificação de registro. (ORLANDI, 1997, p. 151)

Além do mais, como ressaltado por Jacomino (2016), a tendência da doutrina sempre foi a de afastar a consideração de que a retificação de registro é uma espécie simplificada de usucapião, de modo que nenhuma área externa ao título pode ser acrescentada, porque o processo destina-se, exclusivamente, a adequar o registro à realidade.

O mesmo autor ressalta que existe um critério objetivo para discriminar as pretensões de retificação de registro deduzidas judicial ou extrajudicialmente, não podendo haver qualquer (a) extrapolação dos lindes físicos do imóvel objeto de retificação, suposta a (b) não ocorrência de qualquer interferência com direitos de

terceiros, (c) inexistindo impugnação de confrontantes, a retificação de registro pode ser admitida, mesmo nos casos em que ocorra aumento de área do imóvel objeto da retificação (JACOMINO, 2016).

O aspecto jurisprudencial de permitir a retificação do registro para aumentar a área, “para refletir a real dimensão do imóvel, desde que não haja objeção dos interessados” também representa uma importante tendência que se consolidou ao longo do tempo (JACOMINO, 2016).

Nesse sentido, pauta o acórdão do STJ:

RETIFICAÇÃO DE REGISTRO. ÁREA – ACRÉSCIMO – USUCAPIÃO. 1. Na linha de precedentes da Corte, é possível a retificação do registro, para acréscimo de área, de modo a refletir a área real do imóvel, desde que não haja, como no caso, impugnação dos demais interessados. (BRASIL, 2000)

Demais disso, existem tais precedentes da Corregedoria Geral de Justiça, conforme destacado por Jacomino (2016):

RETIFICAÇÃO INTRAMUROS. EXPRESSÃO – EXCLUSÃO. DESCRIÇÃO INALTERADA. Retificação de registro – Retificação prevista no art. 213, § 1º da Lei 6015/73 – Inalteradas metragem, divisas e confrontações – Retirada da expressão “mais ou menos” constante na matrícula – Negado provimento ao recurso. Processo CG 1.093/2000, Praia Grande, dec. de 29/5/2000, Dje 14/6/2000, des. Luís Macedo.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA – CORREÇÃO DA ÁREA – ERRO DE CÁLCULO. VIA ADMINISTRATIVA. JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. REGISTRO DE IMÓVEIS. Retificação. Ausência de alteração da área física do imóvel. Alteração que não necessita da manifestação dos confrontantes. Via administrativa cabível na espécie. Recurso provido. Processo 398/2004, Bauru, dec. de 3/6/2004, Dje 9/6/2004, des. José Mário Antonio Cardinale.

RETIFICAÇÃO INTRAMUROS. EQUÍVOCO NA INDICAÇÃO DO NÚMERO DA MATRÍCULA. ERRO MATERIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA INEXISTENTE. IMPUGNAÇÃO NÃO FUNDAMENTADA. REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação de área deferida em 1º grau – Pedido instruído com parecer técnico que demonstra tratar-se de retificação intramuros – (...). Processo CG 39.153/2011, Jundiaí. Dec. de 4/7/2011, des. Maurício Vidigal.

Ademais, Sérgio Jacomino (2016) destaca que há casos em que a evidente precariedade da descrição contida no Registro Imobiliário impõe a retificação, desde que haja respeito aos limites tabulares e não ocorra ofensa aos direitos dos

confrontantes. Logo, a retificação *intramuros* deve respeitar a existência física das divisas tituladas em conformidade ao conteúdo do título de domínio.

3 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Ao observar o presente estudo, inicialmente, cumpre destacar que o Direito de Propriedade tem uma extensa evolução histórica, onde nasce de forma primitiva com os primeiros povos, perpassando à uma perspectiva de vida e religião, podendo ser considerada tão somente como propriedade familiar. Após, com o passar do tempo, a propriedade no período romano ganha contornos importantes, até chegar ao ponto de a propriedade deter de uma finalidade social.

A respeito do conceito de propriedade, diz-se que pode ser considerada como um conjunto de modificações entorno às injunções econômicas, políticas, sociais e religiosas, não existindo, portanto, um conceito inflexível de direito de propriedade. Contudo, pode ser considerada como o mais amplo dos direitos reais, elevada a título de direito fundamental, assegurando ao titular a faculdade de disposição. A propriedade também carregar em si alguns elementos, sendo eles: usar, gozar, dispor e reaver.

Dentro do direito notarial, mister que existem importante princípios norteadores, sendo eles o da especialidade, da independência, da legalidade, da rogação, segurança jurídica e unilateralidade matricial.

Já a respeito da retificação de registro de imóvel, cumpre destacar que pode ser considerada a proteção do direito real, haja vista que, ao corrigir o registro que não corresponde à realidade fática, restará instaurada a insegurança jurídica. Certo também que o mencionado procedimento pode ser tanto judicial quanto extrajudicial, tendo por objetivo a correção de desconformidade entre o fato de o conteúdo de registro imobiliário.

Ademais, foi só a partir de agosto de 2004, com o surgimento da Lei n. 10.931/2004 é que se pode falar em retificações, sejam elas por omissões, imprecisões ou erros, passando a serem feitas independentemente de procedimento judicial, vindo a criar a possibilidade de serem feitas averbações de ofício, colaborando com o registrador no aperfeiçoamento de registros e matrículas, no entanto, podendo ser realizado de ofício tão somente quando estiver presente o interesse do próprio registrador, ou seja, naqueles casos em que a retificação feita de ofício poderá auxiliar na solução de demais problemas.

Não obstante, com a possibilidade da retificação extrajudicial, originou-se também a possibilidade de uma simples retificação se tornar o instituto da usucapião. Para tanto, foram estabelecidos limites para as retificações de registro, tanto judiciais quanto extrajudiciais, sendo elas: não haver extrapolação dos limites do imóvel objeto de retificação; não haver ocorrência de qualquer interferência com direitos terceiros; e a retificação ser somente admitida ante a inexistência de impugnação dos confrontantes.

4 CONCLUSÃO

Como observado no presente estudo, mister que o Direito de Propriedade se modificou bastante com o passar do tempo e também com as próprias alterações ocorridas dentro da sociedade, havendo que se falar no seu acompanhamento junto às alterações de comportamentos, crenças, economias e políticas.

Na grande maioria dos casos, a compra de um imóvel é feita com recursos econômicos que são fruto de trabalho, esforço e economia, às vezes levando anos. E o registro do imóvel junto ao órgão competente é a forma de garantir a titularidade e a propriedade do imóvel adquirido. No entanto, devido a determinadas circunstâncias, será necessário corrigir quaisquer defeitos ou omissões.

A partir da pesquisa realizada para o desenvolvimento deste trabalho, pode-se constatar a relevância do trabalho do registro imobiliário na realização dessas retificações para garantir que os direitos de propriedade dos proprietários estejam devidamente protegidos de violações que possam prejudicar seu investimento patrimonial.

Com a opinião dos autores pesquisados, pode-se verificar que as correções nos registros de imóveis podem ser feitas não apenas por meio judicial - o que em alguns casos pode reduzir as chances de um desfecho -, mas também diretamente no cartório, o que torna o processo mais rápido.

Ainda, foi possível analisar e compreender o instituto da retificação frente ao uso indevido da mesma para realização de usucapião. Contudo, como observado, em julgamento de recurso especial, restou compreendido que não é possível o procedimento de retificação constante da Lei de Registros Públicos como forma de aquisição ou aumento de propriedade imobiliária, sendo o referido instituto destinado tão somente à correção de assentos existentes em registro de imóveis.

Todavia, no caso da divisão intramuros, esta é considerada como a única que em se tratando de modificações na descrição das divisas, a qual a lei admite, respeitando as divisas enunciadas no registro, de forma que se o interessado ultrapassa determinadas dividas, não havendo que se falar em retificação de registro, mas tentativa de aquisição de domínio.

Desta feita, respondendo ao problema de pesquisa, os critérios objetivos para o julgamento de um pedido de registro de retificação, seja em âmbito judicial ou

extrajudicial, sem que seja considerado usucapião, urge em: não extrapolar os limites físicos do imóvel objeto de retificação; ausência de direito de interferência de terceiros; e ausência de qualquer objeção da parte contrária, pode ser permitido o registro de retificações mesmo em caso de aumento da área do imóvel objeto de retificação.

Finalmente, é imperioso ressaltar que a presente pesquisa não buscou esgotar todos os estudos a respeito da utilização da retificação de área de forma indevida sem ser usucapião, mas sim buscar compreender uma área pouco abordada no meio acadêmico e que requer produções científicas e atenção.

REFERÊNCIAS

ALVES, Ana Célia de Souza. **Retificação de registro de imóveis**. In: Conteúdo Jurídico. 2021. Disponível em: <<https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/56250/retificao-de-registro-de-imveis>> Acesso em: 15 set. 2022.

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento: Fundamento e Prática**. São Paulo: Saraiva, 2013.

BOUZON, E. O direito à propriedade fundiária na antiga Babilônia até o Império de Hammurabi. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, n. 51, p. 185, 2001.

BRAGA, Roberta Chaves. **Direito de propriedade e a constituição federal de 1988**. Monografia apresentada para a obtenção do grau de especialista em direito constitucional. Universidade Vale do Acaraú. Ceará, 2009. Disponível em: <<http://bdjur.tjce.jus.br/jspui/bitstream/123456789/229/1/Monografia%20Roberta%2Chaves%20Braga.pdf>>. Acesso em: 13 set. 2022.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, Distrito Federal: Presidência da República. 2021. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 15 set. 2022.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.559.264**. Recorrente: Escritório Central de Arrecadação e Distribuição ECAD. Recorrida: Oi Móvel S/A incorporador do TNL PCS S/A. Brasília (DF), 08 set. 2022.

CARVALHO, Francisco José. **Função Social da Propriedade**. Dissertação de

CHALHUB, Melhim Namem. **Curso de direito civil: direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

CHAVES, Antônio. **Lições de Direito Civil: Direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral do Direito Civil**. 21. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis (Princípios)**. Série Registro sobre Registros Tomo I. Descalvado: Editora Primos, 2017.

ENGELS, F. **A Origem da Família da Propriedade Privada e do Estado**. 15 ed. Rio de Janeiro: Editora Bertrand Brasil, 2000.

FERNANDES, Anderson Antônio; CORREIA, Danilo Gallardo. **Os procedimentos existentes para a retificação de registro imobiliário**. In: Migalhas. 2004. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/5787/os-procedimentos-existentis-para-a-retificacao-de-registro-imobiliario>> Acesso em: 18 set. 2022.

GOMES, O. **Direitos Reais**. Edição Atualização e notas de Humberto Theodoro Júnior. 18 ed. Rio de Janeiro: 2002.

JACOMINO, Sérgio. **Retificação de registro e usucapião**. In: Associação dos Notários e Registradores do Brasil. 2004. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/retificacao-de-registro-e-usucapiao/>> Acesso em: 15 set. 2022.

JORGE, H. H.Q.P. **A Evolução Histórica da Propriedade no Brasil sob a ótica do Direito Constitucional**. 2010. Disponível em: <<http://www.clubjus.com.br/?artigo&ver=2.28259>>. Acesso em: 12 set. 2022.

KOLLET, R. G. **As Retificações no Registro Imobiliário: teoria e prática**. Porto Alegre: K & K, 2005, p. 23.

KONNO, A.Y. **Registro de Imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Memória Jurídica Editora, 2007.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Da propriedade**, In: PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil Comentado. São Paulo: Manole, 2007.

MELO FILHO, Álvaro. **Princípios no Direito Registral Imobiliário**. In: <<https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/008-melo-principios.pdf>> Acesso em: 16 set. 2022.

MEZZARI, Mario Pazutti. **O Novo Processo de Retificação do Registro Imobiliário pelo Registrador**. In: Associação dos Notários e Registradores do Brasil. 2004. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/imported_3195/> Acesso em: 10 set. 2022.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. 38. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

NALINI, José Renato. **Direitos que a cidade se esqueceu**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

ORLANDI, Narciso. **Retificação do registro de imóveis**. São Paulo: Editora Oliveira Mendes, 1997.

PATAH, Priscila Alves. **Retificações no Registro de Imóveis**. Coord: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters, 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 20. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2009. 6 v.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas: lei nº 10.406, de 10.01.2002**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

SANTOS NETO, José Agostinho dos. **A evolução do conceito de posse através das teorias de Savigny, Ihering e Saleilles**. Jusbrasil, Salvador-BA: 2016. Disponível em: <<https://joseagostinhoneto.jusbrasil.com.br/artigos/247469407/a-evolucao-do-conceito-de-posse-atraves-das-teorias-de-savigny-ihering-e-saleilles>>. Acesso em: 10 set. 2022.

VENOSA, S. de S. **A nova retificação de registro imobiliário**. 2005. Disponível em: <<http://www.colegioregistrals.org.br>>. Acesso em: 08 set. 2022.

WALD, Arnaldo. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Lux, 1962.