



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE LAVRAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

BRUNO DE PAULA SILVA

**RETIFICAÇÃO DE ÁREA: UMA ANÁLISE SOBRE SUA INAPLICABILIDADE
COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE**

LAVRAS – MG

2023

BRUNO DE PAULA SILVA

**RETIFICAÇÃO DE ÁREA: UMA ANÁLISE SOBRE SUA INAPLICABILIDADE
COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE**

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

Orientador: Prof. Dr. Renê Morais da
Costa Braga.

LAVRAS – MG

2023

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

Silva, Bruno de Paula.

S586r Retificação de área: uma análise sobre sua inaplicabilidade como forma de aquisição de propriedade / Bruno de Paula Silva – Lavras: Unilavras, 2023.

42f.

Monografia (Graduação em Direito) – Unilavras, Lavras, 2023.

Orientador: Prof. Renê Moraes da Costa Braga.

1. Retificação de registro de área. 2. Propriedade. 3. Aquisição. 4. Usucapião. I. Braga, Renê Moraes da Costa (Orient.). II. Título.

BRUNO DE PAULA SILVA

**RETIFICAÇÃO DE ÁREA: UMA ANÁLISE SOBRE SUA INAPLICABILIDADE
COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE**

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

APROVADO EM: 22/09/2022

ORIENTADOR(A)

Prof. Dr. Renê Moraes da Costa Braga / UNILAVRAS

MEMBRO DA BANCA

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

LAVRAS – MG

2023

Dedico este trabalho aos meus pais e avós, por sempre acreditarem em mim e por toda contribuição para a formação do meu caráter.

AGRADECIMENTOS

A Deus, pela minha vida, e por me permitir ultrapassar todos os obstáculos durante todo o percurso até aqui.

Aos meus pais, Paulo e Priscila, sempre presentes com um amor incondicional em minha vida, esta monografia é a prova de que os esforços deles pela minha educação não foram em vão e valeram a pena.

Aos meus avós, Antônio e Cida, que sempre acreditaram no meu potencial e nunca negaram uma palavra de incentivo.

A minha namorada, Ana Carolina, que me incentivou durante toda a formação, obrigado por ser uma verdadeira parceira, vencemos juntos.

Ao meu querido orientador, Prof. Dr. Rene, que no escasso tempo que lhe coube, pôde fornecer todo seu conhecimento e incentivo para a elaboração deste trabalho, obrigado pela confiança.

A todo o corpo docente do Curso de Direito desta instituição de ensino, que sempre transmitiram seus saberes com muito profissionalismo, fizeram toda a diferença na minha formação.

A minha família, amigos(as), colegas de trabalho, e aqueles que de uma forma ou outra puderam contribuir com minha formação, meus sinceros agradecimentos por torcerem e vibrarem com minha conquista.

“Não são nossas habilidades que mostram quem realmente somos, são as nossas escolhas.”

- Harry Potter e a Câmara Secreta

RESUMO

Introdução: O direito de propriedade está respaldado na própria CRFB, no Sistema Registral adotado no Brasil, e pelo estipulado pelo CC, afinal o registro de um imóvel engloba uma série de fatores. No que tange aos bens imóveis, há caso em que ocorre a necessidade da retificação de determinado registro para se fazer com que o mesmo corresponda com a realidade fática do bem e nestes termos, esta deveria ser utilizada para que o registro de determinado imóvel seja idêntico à realidade, todavia, há casos nos quais as partes utilizam desse instituto com a tentativa de adquirir propriedade, ocasionando o acréscimo de uma área não pertencente ao proprietário, sem o devido processo legal. **Objetivo:** O propósito deste estudo reside em destacar o procedimento de retificação de imóveis, explorando tanto as leis pertinentes a essa questão quanto a compreensão das restrições relativas à apropriação indevida de propriedade imobiliária por meio de retificações tanto administrativas, quanto judiciais. **Metodologia:** A abordagem metodológica adotada neste trabalho é descritiva, partindo inicialmente de uma análise bibliográfica e jurisprudencial do direito de propriedade para posteriormente abordar os desdobramentos das retificações de área nos registros, assim como seu uso indevido para aquisição de bens imóveis. **Conclusão:** O procedimento de retificação de área visa a correção de erros documentais e a sua utilização como forma de aquisição de propriedade, em substituição, por exemplo, a um procedimento de usucapião, é inaceitável.

Palavras-chave: Propriedade; retificação de registro de área; usucapião; aquisição; registro imobiliário.

ABSTRACT

Introduction: The right to property is supported by the CRFB itself, by the Registration System adopted in Brazil, and by what is stipulated by the CC, after all, the registration of a property encompasses a series of factors. With regard to real estate, there are cases in which there is a need to rectify a certain registration to make it correspond to the factual reality of the property and in these terms, this should be used so that the registration of a given property is identical reality, however, there are cases in which the parties use this institute in an attempt to acquire property, causing the addition of an area not belonging to the owner, without due legal process.

Objective: The purpose of this study is to highlight the real estate rectification procedure, exploring both the laws relevant to this issue and the understanding of the restrictions related to the misappropriation of real estate property through both administrative and judicial rectifications. **Methodology:** The methodological approach adopted in this work is descriptive, starting initially from a bibliographical and jurisprudential analysis of the property right to later address the consequences of area rectifications in the records, as well as their misuse for the acquisition of real estate.

Conclusion: The area rectification procedure aims to correct documentary errors and its use as a means of acquiring property, replacing, for example, a usucaption procedure, is unacceptable.

Keywords: Property; rectification of area registration; adverse possession; acquisition; real estate registration.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ART.	Artigo
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CAR	Cadastro Ambiental Rural
CC	Código Civil
CCIR	Certificado de Cadastro do Imóvel Rural
CRFB	Constituição da República Federativa do Brasil
CGJ	Corregedoria-Geral da Justiça
DIAC	Documento de Informação e Atualização Cadastral do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural
DIAT	Documento de Informação e Apuração do ITR
IAB	Instituto dos Arquitetos do Brasil
IRIB	Instituto de Registro Imobiliário do Brasil
ITR	Imposto Territorial Rural
LRP	Lei de Registros Públicos
TJMG	Tribunal de Justiça de Minas Gerais
TJSC	Tribunal de Justiça de Santa Catarina
TJSP	Tribunal de Justiça de São Paulo

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 REVISÃO DE LITERATURA	13
2.1 A PROPRIEDADE	13
2.1.1 Conceito	13
2.1.2 Aspectos históricos	14
2.1.3 A propriedade na Ordem Constitucional e no Código Civil	16
2.2 A RETIFICAÇÃO DE ÁREA	19
2.2.1 Resgate histórico e legislativo da retificação de área	21
2.2.2 O procedimento de retificação de área administrativo	22
2.3. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE	25
2.3.1 Aquisição Originária e Derivada	26
2.3.1.1 <i>Originária</i>	26
2.3.1.2 <i>Derivada</i>	27
2.3.2 A utilização da retificação de área administrativa como forma de aquisição de propriedade	28
2.4 QUAL PROCEDIMENTO ADEQUADO: RETIFICAÇÃO DE ÁREA OU USUCAPIÃO?	29
3 CONSIDERAÇÕES GERAIS	33
4 CONCLUSÃO	35
REFERÊNCIAS	37

1 INTRODUÇÃO

O Direito Imobiliário é um dos ramos do direito mais presentes no cotidiano da população brasileira e, conseqüentemente é um dos que mais movimenta a economia.

Atualmente, a transmissão de um imóvel abrange inúmeras questões e demandas que podem ser extremamente burocráticas, motivo pelo qual é de suma importância uma análise cautelosa da regularidade do imóvel antes de proceder com qualquer negociação.

Neste sentido, tem-se o instituto da retificação de área, que é um dos procedimentos de regularização de imóveis aplicáveis nos casos em que o imóvel não atende o princípio da especialidade objetiva, que “exige a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro”, conforme preceitua o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais (MINAS GERAIS, 2020).

Em outras palavras, a retificação de área seria a necessidade de a descrição do terreno na matrícula do imóvel estar completa (medidas perimetrais, confrontações, área total) e de corresponder com a situação do terreno “in loco”, de forma que sejam respeitados as áreas públicas e os limites dos imóveis confrontantes é claro.

A Lei 10.931/04 (BRASIL, 2004) trouxe algumas alterações nos artigos 212, 213 e 214 da Lei 6.015/73 (BRASIL, 1973), dispositivos estes que dispõe sobre a retificação de área, e com essas alterações este procedimento passou a ser permitido de forma administrativa no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel, que é uma via muito mais célere do que a judicial.

Como supramencionado, a retificação de área deveria ser utilizada para que o registro de determinado imóvel seja idêntico à realidade fática do bem, no entanto, há casos, em que as partes utilizam desse instituto com a tentativa de adquirir propriedade, em outros termos, seria realizar o acréscimo de uma área ao registro, sem o devido processo legal.

É muito comum, no Registro de Imóveis, a existência assentos com descrições precárias, um dos motivos para tal ocorrência seria a época em que a transcrição ou matrícula foram abertas, todavia é importante compreender que também é extremamente corriqueiro a existência de ajustes verbais, entre vizinhos, nos quais

um cede a posse parte do terreno para o outro. E para resolver tais questões, os caminhos adequados são diferentes.

Num ponto temos o registro feito de maneira equivocada, no outro temos um caso em a situação fática foi alterada ao longo do tempo. Diante do exposto, a problemática tratada no neste trabalho, gira em torno da seguinte questão: quais são os critérios para definir se o procedimento de retificação de área é o adequado ao caso?

É sabido que os direitos patrimoniais são protegidos pelo artigo 5º, inciso XXII, da Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB), de 1988, todavia como mencionado acima, é certo o referido instituto é utilizado com o intuito de incorporar área ao registro de imóvel, de forma totalmente equivocada e sem o devido procedimento correto.

Tanto é que o próprio Código de Normas Extrajudicial de Minas Gerais, o Provimento Conjunto 93/CGJ/TJMG/2020 (MINAS GERAIS, 2020), dispõe o seguinte:

Art. 891. A retificação, no caso de inserção ou alteração de medidas perimetrais de que resulte ou não alteração de área, deverá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado.

[...]

§ 2º Desde que preenchidos os requisitos deste artigo, não há limites de aumento ou redução da mensuração de área para a retificação.

§ 3º Caso o oficial de registro conclua, com fundadas razões, que a retificação pode implicar transferência de área, usucapião ou alguma forma de aquisição de propriedade pública ou particular, encerrará o procedimento, facultada às partes a utilização das vias judiciais cabíveis. [...] (MINAS GERAIS, 2020)

Ou seja, para fins de retificação de área realizada na esfera extrajudicial, não há limites de aumento ou diminuição de área, porém é dada a devida autorização ao oficial de registro encerrar o procedimento, caso haja conclusão de que possa estar ocorrendo transferência de área ou usucapião

No presente trabalho, tem-se como objetivo principal o de destacar as formas de aquisição de propriedade, bem como acerca do processo de retificação de imóveis, dissertando sobre as leis inerentes ao assunto. Com isso, será demonstrado também o conceito e a evolução histórica de propriedade, tudo com os seus devidos pilares, conjuntamente com o próprio conceito de retificação de imóvel. Discute-se, ainda, sobre a impossibilidade da utilização do instituto da retificação de área como forma de aquisição de propriedade.

Baseada em inúmeros princípios, a Lei de Registros Públicos objetiva dar plena validade, eficácia e segurança aos registros, visando, portanto, proteger os interesses dos legítimos proprietários e de terceiros, ou seja, não é possível utilizar o procedimento de retificação previsto na Lei 6.015/73, como forma de aquisição de propriedade imobiliária, este deve ser destinado tão somente à correção dos assentos existentes no registro de imóveis, para que os mesmos correspondam a realidade do bem. Veja-se o que o doutrinador, Dr. Eduardo Augusto Arruda Augusto, dispõe sobre o tema:

“A retificação de registro não é um negócio jurídico, mas apenas um simples procedimento que visa a corrigir falhas no tocante à especialização dos elementos do registro (descrição do imóvel, qualificação das partes e especificação do direito). Portanto, o procedimento retificatório não pode criar, alterar nem extinguir direitos; sua função é tão somente a de aprimorar o assento registral, tornando-o mais claro, preciso e conciso.” (AUGUSTO, 2013, p. 291).

A seguir, o atual estudo demonstra sua relevância diante da escassez de pesquisas sobre a correção dos registros cartorários como meio de adquirir propriedade, com o objetivo de aprofundar a compreensão desse conceito e das motivações subjacentes caso haja uma aplicação inadequada por parte dos sujeitos.

O presente estudo segue uma abordagem dedutiva/interpretativa, a partir de textos doutrinários e jurisprudências, o método adotado é o da pesquisa descritiva, concentrando-se no tópico central, com o propósito de minuciosamente descrever os argumentos presentes no próprio entendimento jurisprudencial, assim como suas implicações.

2 REVISÃO DE LITERATURA

2.1 A PROPRIEDADE

2.1.1 Conceito

Com base nos estudos de doutrinadores, tanto clássicos, quanto contemporâneos, para compreender o conceito de propriedade, se faz necessário entender o que são os Direitos Reais, Eduardo Espínola (1956) de forma bem sintética dispõe que os Direitos Reais são aqueles que possuem como objeto as coisas, e que além disso confere ao titular um poder direto e imediato sobre estas.

Com isso, pode-se dizer que o direito real se trata de uma categoria jurídica que confere a uma pessoa poderes diretos e exclusivos sobre uma coisa, conferindo-lhe um domínio efetivo e permanente sobre ela. Neste ponto, é necessário ressaltar que estes se encontram intrinsecamente ligados ao conceito de propriedade, que representa o direito real mais amplo e completo sobre um bem, permitindo seu uso, gozo, disposição e reivindicação. Os direitos reais são caracterizados por serem absolutos, oponíveis a todos e conferirem uma relação direta entre o titular e o objeto, independente de quem seja o possuidor momentâneo. A propriedade, direito real por excelência, engloba os atributos de exclusividade, perenidade e inalienabilidade, possibilitando que seu detentor exerça controle pleno sobre o bem.

No contexto legal, os direitos reais asseguram relações estáveis e duradouras, essenciais para o desenvolvimento da sociedade, ao passo que a propriedade se consolida como o principal pilar desse sistema, garantindo a segurança e a ordem nas relações jurídicas patrimoniais.

Como dito anteriormente, e conforme o art. 1.228 do Código Civil (BRASIL, 2002), a propriedade tem como pilares as faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar, veja-se o que o Luiz Antônio Scavone Junior, dispõe sobre assunto:

“O uso nada mais é que a faculdade do titular de servir-se da coisa, ou seja, a aplicação de sua destinação natural. A fruição (ou gozo) representa a possibilidade de o titular extrair os frutos naturais e civis do objeto, como, por exemplo, os aluguéis dos imóveis. A disposição significa o direito de o titular transferir ou alienar o bem, inclusive o direito de consumir, dividir ou gravar o bem. A reivindicação, último atributo da propriedade, é a faculdade de retomar o bem de quem quer que injustamente o possua ou detenha.” (SCAVONE JUNIOR, 2022, p. 3)

Em resumo, a propriedade se trata de um direito real pertencente ao titular, seja ele pessoa física ou jurídica, onde este poderá usar, gozar, dispor ou até mesmo reivindicar o bem, em outras palavras, seria dizer que a propriedade é a subordinação de uma coisa, em suas relações jurídicas, a determinada pessoa.

2.1.2 Aspectos históricos

A propriedade, como visto, é um direito fundamental que envolve o direito de possuir, usar, controlar e dispor de bens e recursos. A propriedade é uma instituição social, jurídica e econômica que desempenha um papel crucial nas sociedades humanas, regulando como os recursos são distribuídos, utilizados e trocados. A história do seu surgimento é complexa e se estende por milhares de anos, abrangendo diversas sociedades e contextos culturais. A ideia de propriedade está profundamente ligada à evolução da organização social, política e econômica da humanidade.

“O estudo jurídico da propriedade pressupõe o conhecimento de sua evolução histórica. Todavia, para recordá-la, como necessário, basta aludir às transformações fundamentais que sofreu no curso dos tempos, registrando as formas próprias que tomou, em sucessivos regimes econômicos, coincidentes com os períodos históricos em que se costumam dividir a história da civilização.” (GOMES, 2012, p. 110)

Resgatando o histórico acerca da propriedade, temos de forma primária, as sociedades primitivas, onde a propriedade era frequentemente compartilhada de forma coletiva. Recursos naturais como terra, água e alimentos eram comuns a todos os membros do grupo, e não havia uma noção estrita de propriedade privada, veja-se:

“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)

Com o desenvolvimento da agricultura, as sociedades começaram a se estabelecer de maneira mais permanente. Isso levou à formação de assentamentos e

à necessidade de delimitar terras para cultivo. A ideia de posse individual da terra começou a surgir.

Já nas antigas civilizações da Mesopotâmia, Egito, China, Grécia e Roma, surgiram sistemas de propriedade mais definidos. A propriedade da terra frequentemente pertencia aos governantes, sacerdotes ou elites, enquanto camponeses trabalhavam as terras em troca de proteção e parte da colheita, o cientista político, Edward Macnall Burns, disserta sobre este ponto da história:

“Uma das primeiras coisas que os sucessores de Alexandre fizeram foi confiscar as fazendas dos grandes proprietários e adicioná-las aos domínios reais. A terra adquirida desse modo era concedida aos favoritos do rei ou arrendada em condições extremamente vantajosas para a coroa. Aos rendeiros, em geral, era vedado deixar as terras antes de finda a colheita e não podiam vender a safra até que o rei tivesse tido oportunidade de vender a parte que recebia como aluguel, ao mais alto preço que o mercado pudesse oferecer. Quando alguns rendeiros entravam em greve ou tentavam fugir, eram adstringidos à gleba como servos hereditários. Muitos pequenos lavradores independentes tomaram-se também servos ao se atolarem em dívidas, dada a incapacidade de competir com a produção em larga escala.” (BURNS, 2000, p. 246)

Durante a Idade Média, o sistema feudal prevaleceu na Europa e de forma muito semelhante à Grécia, como mencionado, a terra era a principal fonte de riqueza e poder, e os senhores feudais detinham o controle sobre grandes extensões de terra, enquanto os servos trabalhavam nessas terras em troca de proteção.

Por conseguinte, a Revolução Francesa foi um marco importante na transformação da propriedade e nas relações sociais na França. Durante esse período, as tensões entre a aristocracia, a burguesia e a população em geral aumentaram. A classe média, representada pela burguesia, buscava maior influência política e econômica, incluindo a garantia de propriedade privada e liberdade econômica. Nessa linha, a Assembleia Nacional Constituinte, formada em 1789, aboliu os privilégios feudais e proclamou a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, que enfatizava a igualdade perante a lei, liberdade e propriedade como direitos fundamentais. A propriedade feudal foi abolida e muitas terras foram confiscadas da aristocracia e da Igreja. Isso resultou na redistribuição de propriedades e na emergência de uma nova classe de proprietários burgueses.

Logo a Revolução Industrial trouxe mudanças drásticas na sociedade. E com o surgimento da indústria, as cidades cresceram e novas formas de propriedade, como

fábricas e máquinas, se tornaram centrais para a economia. A propriedade privada ganhou importância e se expandiu para além da terra.

A partir daí, o capitalismo se desenvolveu como um sistema econômico no qual a propriedade privada dos meios de produção desempenhou um papel central. Indivíduos e empresas podiam possuir fábricas, terras, recursos naturais e outros ativos produtivos.

Em resumo, a evolução da propriedade no mundo reflete as mudanças nas estruturas sociais, econômicas e políticas ao longo da história humana. Desde sociedades coletivistas até economias capitalistas e debates sobre justiça social, a noção de propriedade desempenhou um papel central na formação das civilizações e na definição das relações humanas com os recursos e com os outros.

2.1.3 A propriedade na Ordem Constitucional e no Código Civil

A propriedade é um conceito central na Ordem Constitucional e no Código Civil de muitos países. No Brasil, a propriedade é reconhecida como um direito fundamental e protegida tanto pela Constituição Federal quanto pelo Código Civil. A evolução legislativa desses documentos reflete a transformação das concepções de propriedade ao longo do tempo como explicitado anteriormente.

Na Constituição Federal de 1988, a propriedade é tratada como um direito fundamental, assegurando sua função social e regulamentando as possibilidades de desapropriação para fins de reforma agrária e interesse público. O Artigo 5º, Inciso XXII, estabelece que "é garantido o direito de propriedade", enquanto o Inciso XXIII acrescenta que a propriedade atenderá a sua função social. Essa vinculação da propriedade à sua função social representa uma mudança importante em relação à visão estritamente individualista de propriedade. Ela implica que a propriedade não deve ser exercida de forma arbitrária ou exclusiva, mas sim em consonância com os interesses da sociedade.

Veja-se, o que dispõe Arnaldo Rizzardo, em sua obra "Direito das Coisas":

"De modo geral, vai preponderando, cada vez mais, a finalidade social da propriedade, que se sobrepõe ao direito incondicional e ilimitado, tanto que a legislação tende a facilitar o acesso das pessoas ao domínio, reduzindo o prazo da posse para a prescrição aquisitiva, como se verifica em leis especiais (Lei nº 6.969/1981, referente à aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais), e na própria Constituição Federal de 1988 (art. 191, concernente à aquisição pela posse por cinco anos ininterruptos de área rural;

e art. 183, relativamente à aquisição de imóveis urbanos, mediante a posse durante o mesmo prazo). Isto sem olvidar os vários diplomas que tratam da desapropriação para fins de reforma agrária, firmando como primado maior a distribuição das terras improdutivas aos que se propõem a torná-las produtivas.” (RIZZARDO, 2021, p. 169)

No contexto urbano, a função social da propriedade procura garantir o acesso equitativo à moradia e a utilização eficiente do espaço nas cidades. Essa abordagem contribui para minimizar disparidades e criar ambientes urbanos mais inclusivos. Já na esfera agrária, a função social visa promover a reforma agrária, distribuindo terras de forma justa e estimulando a produtividade agrícola, alinhada ao desenvolvimento rural.

O Enunciado nº 507, da V Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho de Justiça Federal, no ano de 2011, discorre o seguinte acerca da função social da propriedade no âmbito rural:

Enunciado nº 507: Na aplicação do princípio da função social da propriedade imobiliária rural, deve ser observada a cláusula aberta do § 1º do art. 1.228 do Código Civil, que, em consonância com o disposto no art. 5º, inc. XXIII, da Constituição de 1988, permite melhor objetivar a funcionalização mediante critérios de valoração centrados na primazia do trabalho. (CONSELHO DE JUSTIÇA FEDERAL, 2011).

Por meio da função social da propriedade, o legislador busca evitar abusos e desequilíbrios que possam surgir de uma interpretação estritamente individualista do direito à propriedade. Assim, o princípio busca alcançar uma sociedade mais equânime, incentivando a coletividade e a cooperação em prol do bem comum.

No Código Civil Brasileiro, os artigos que tratam da propriedade (1.228 a 1.510) abordam aspectos como a aquisição, o exercício e as limitações desse direito. O Artigo 1.228 reafirma a faculdade do proprietário de usar, gozar e dispor da coisa, mas o parágrafo único destaca que esse direito deve ser exercido de forma a não prejudicar os direitos de terceiros.

O referido código, reflete uma evolução em relação à visão estritamente individualista de propriedade, assim como na Carta Magna brasileira. Ele reconhece que o direito de propriedade não é absoluto e que deve haver um equilíbrio entre os interesses do proprietário e os interesses da coletividade. Isso se alinha à noção de função social da propriedade prevista na Constituição.

Ademais, faz-se de grande valia ressaltar a questão do princípio da exclusividade, este estabelece que o proprietário detém o controle absoluto sobre a

utilização e o acesso à propriedade, enquanto outros indivíduos ou entidades não possuem permissão para interferir ou utilizar esse bem sem a devida autorização. O princípio da exclusividade encontra-se na base dos sistemas legais de propriedade e é crucial para incentivar a inovação, a produtividade e a motivação para investir em bens e recursos. Ao garantir que os proprietários tenham o direito exclusivo de usufruir dos frutos de seu trabalho ou investimento, o princípio oferece incentivos para que as pessoas explorem ao máximo o potencial dos seus ativos.

No entanto, é importante destacar que a exclusividade não torna o direito de propriedade absoluto e ilimitado. Em muitos sistemas legais, existem restrições e regulamentações que buscam equilibrar os direitos dos proprietários com o interesse público e a necessidade de preservar outros valores, como a saúde, a segurança e o meio ambiente. Portanto, o princípio da exclusividade é aplicado dentro de um contexto legal e social mais amplo, visando harmonizar os direitos individuais com o bem-estar coletivo.

Em resumo, o princípio da exclusividade é a base que sustenta a noção de propriedade, conferindo aos proprietários o direito exclusivo de controlar, usar, gozar, dispor e reaver, ao mesmo tempo em que reconhece a importância de considerar outros interesses e responsabilidades na sua aplicação.

A propriedade, como já mencionado anteriormente, é definida como um direito real, no entanto, considerando a realidade nacional, a presença marcante da informalidade imobiliária, isto é, a falta de registro, emerge como um aspecto notável. Esse fenômeno decorre de uma variedade de circunstâncias distintas, como dificuldades burocráticas, falta de acesso a recursos legais, desconhecimento dos processos de registro, questões socioeconômicas e até mesmo o histórico de ocupações informais em áreas urbanas e rurais. Essa situação traz desafios tanto para os proprietários quanto para a sociedade como um todo.

De fato, em várias situações, os compradores deixam de efetuar a transferência do imóvel devido à simples falta de conhecimento das disposições estipuladas nos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil, que estabelecem o seguinte:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. (BRASIL, 2002)

Além disso, para que seja possível realizar o devido registro, o imóvel deve estar com sua perfeita descrição, como será mencionado adiante.

2.2 A RETIFICAÇÃO DE ÁREA

Para cumprir com os fins do presente trabalho faz-se de suma importância, compreender no que consiste o procedimento de retificação de área. Tal instrumento jurídico encontra-se preceituado nos artigos 212 e 213, da LRP - Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973), e tem por objeto/objetivo à averbação da inserção ou correção de medidas perimetrais do imóvel na matrícula. Em outras palavras, trata-se da averbação para constar a real descrição do imóvel para seu respectivo registro, e isso pode ocorrer quando tais medidas estiverem imprecisas, omissas ou não exprimirem a verdade.

Um das formas de verificar a questão da necessidade da retificação de área, é realizar uma análise do Princípio da Especialidade Objetiva, que exige a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro, tal conceito se relaciona com o imóvel objeto da matrícula e, conseqüentemente, a “plena e perfeita identificação do imóvel” tem por objetivo identificar o imóvel na base territorial possibilitando que qualquer pessoa possa diferenciá-lo dos demais.

Ademais, tem-se o art. 176, II, 3, alíneas a e b, da Lei de Registros Públicos, onde há a especificação de quais são os componentes obrigatórios na individualização dos imóveis, segue *in verbis*:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

[...]

II - são requisitos da matrícula:

[...]

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (BRASIL, 1973)

Ou seja, pode-se concluir, que caso o assento registral não esteja de acordo com o princípio supramencionado, tem-se a necessidade da realização do procedimento aqui tratado, além de que a Especialidade Objetiva está diretamente relacionada com a aplicação de outros princípios também.

Entre os princípios relacionados, é possível citar o Princípio da Continuidade Registral, que trata do “impedimento” do lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior com o objetivo de resguardar a cadeia de titularidade do imóvel. Também o Princípio da Disponibilidade, que nada mais é do que a aplicação do aforismo “ninguém pode transferir mais direitos do que possui”. Por fim, mas não menos importante, se relaciona com o Princípio da Concentração, que como o próprio nome dispõe, trata-se da possibilidade da concentração na matrícula do imóvel de todas as ocorrências relevantes a respeito do imóvel previstas pela Lei nº 13.097/2015 (BRASIL, 2015).

Vale ressaltar também que, quando se fala em retificação de área, não significa que está ocorrendo algum tipo de alteração na disposição do solo, mas sim de mera correção de um equívoco/omissão encontrados no inteiro teor da matrícula do imóvel, que por consequência acarretou a existência de divergência entre o que se encontra atualmente na realidade do imóvel “in loco” e do constante no registro.

Pode-se afirmar ainda, que tal instrumento jurídico não se trata de uma inovação ou alguma modificação de direitos, como ocorre nos casos de unificação, desdobro, ou desmembramento, mas sim de uma “simples correção”.

Nessa toada, analisando-se os dispositivos da Lei dos Registros Públicos (BRASIL, 1973) supramencionados, há a existência de algumas modalidades de procedimentos para a retificação de um registro, todavia, no tocante à retificação de área, tem-se as seguintes possibilidades:

- Retificação de Área Judicial: se trata daquela no qual é realizada mediante ordem judicial;
- Retificação de Área Extrajudicial: abrange aquelas que são feitas pelo(a) registrador(a);

Passadas as análises preliminares, a seguir, passa-se a um resgate histórico e legislativo da retificação de área, bem como o aprofundamento da retificação de área extrajudicial.

2.2.1 Resgate histórico e legislativo da retificação de área

Anteriormente ao ano de 2004, somente era possível a realização do procedimento de retificação de área através das vias judiciais. Uma significativa inovação no campo do direito imobiliário originou-se através do sancionamento da Lei Federal 10.931/2004 (BRASIL, 2004), que modificou os artigos 213 a 215 da Lei 6.015/73 (BRASIL, 1973), sendo que somente com esta alteração, os procedimentos de retificação e demarcação de área de imóveis no registro imobiliário passaram a ser permitidos através de procedimento administrativo perante o(a) oficial(a) do registro de imóveis, não sendo mais necessário a existência de um processo judicial, veja-se:

“Em 02.08.2004, por força da edição da Lei 10.931, que dispõe sobre o Patrimônio de Afetação de Incorporações Imobiliárias, foram modificadas as redações dos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos [6.015, de 31.12.1973], que tratam, especificamente, da retificação de registros de imóveis, com relação a áreas que não possuam as reais metragens e confrontações. O principal objetivo da nova Lei foi dar celeridade ao procedimento de retificação. A nova sistemática permite ao proprietário optar, além do pedido de retificação judicial, perante a Vara de Registros Públicos, pela instauração de processo administrativo junto a Circunscrição Imobiliária competente, ressalvada a necessidade de intervenção judicial nos casos em que alguma parte se sentir prejudicada.” (PROLIK, 2007, *apud* APARÍCIO, 2011).

Conforme expressa o Dr. Helvécio Duia Castello, que é registrador imobiliário em Vitória, ES, e vice-presidente do IRIB/ES, a lei 10.931/04 (BRASIL, 2004), teve como origem, um anteprojeto do Instituto dos Advogados do Brasil - IAB, elaborado pelo professor Melhim Namem Chalhub. Tais inovações oriundas deste anteprojeto, foram amplamente debatidas no XXVI - Encontro Nacional do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB, realizado em Recife/PE, no ano 1999, além é claro, de integrar o livro, lançado na ocasião pelo professor Melhim, Propriedade Imobiliária – Função Social e Outros Aspectos.

Em 24 de novembro daquele mesmo ano, o deputado Ayrton Xerez, apresentou na Câmara dos deputados o projeto de lei 2.109/99 (XEREZ, 1999), que reproduzia o anteprojeto do IAB. Após inúmeros debates, emendas ao projeto de lei, e alterações,

foi em 2 de agosto de 2004, que o presidente à época sancionou a lei 10.931, que entrou em vigor no dia seguinte, quando de sua publicação no Diário Oficial. (BRASIL, 2004)

A doutrina em sua grande maioria, concorda que tal inovação legislativa, é extremamente importante, pois proporcionou que o próprio Oficial do Registro proceda com as retificações na própria serventia, em procedimento administrativo simplificado, segue:

“[...] importante inovação introduzida pelo legislador é o procedimento administrativo de retificação de registro de imóvel, que, a partir da edição da Lei nº 10.931/04, passou a ser feito pelo próprio Oficial do Registro de Imóveis, submetendo-se ao Judiciário tão-só as situações em que não houver acordo entre as partes ou verificar-se potencial lesão ao direito de propriedade de algum confrontante. As retificações de registros imobiliários, na forma regulada pela Lei nº 6.015/73, configuravam-se procedimento de jurisdição voluntária.” (MELLO, 2006)

Com isso, tal alternativa representa, obviamente, uma maneira que objetiva o desafogamento do Poder Judiciário, tendo em vista que delega aos registradores de imóveis atribuições que até então seriam somente da competência dos Juízes, sob o crivo do Ministério Público. Nesse caso, o Poder Judiciário será provocado a se manifestar somente questões em que houver litígio entre os interessados, e isso somente após todas as tentativas de mediação/conciliação se encerrarem ou se verificar possível lesão ao patrimônio alheio.

2.2.2 O procedimento de retificação de área administrativo

Conforme preceitua o artigo 213, I, alíneas a, b, c, d, e, f e g, da referida Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973), o Oficial procederá à retificação de área por iniciativa própria ou a requerimento do interessado quando houver:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; (BRASIL, 1973)

Além disso, a retificação de área apenas pode ser feita por meio de pedido do interessado no caso de inserção ou alteração de medida perimetral, que tenha como resultado a alteração de área ou não, tudo conforme preceitua o Art. 213, II, da Lei 6.015/73 (BRASIL, 1973). Nos casos em não há a existência de uma descrição perimetral precisa do imóvel na matrícula, que é composta em sua maioria, por ângulos (ou azimutes), coordenadas, distâncias e confrontantes, a retificação de área se faz obrigatória para as averbações de desmembramento, unificação, construção, qualquer ato de transferência, registro de instituição de condomínio, dentre outros, tudo em atendimento à Especialidade Objetiva, como mencionado anteriormente.

Além disso, tem-se a expressão: “imóvel matriculado”, que se trata daquele que possui matrícula própria no cartório de Registro de Imóveis competente (da circunscrição no qual aquele imóvel encontra-se inserido), a qual individualiza (Princípio da Unicidade Matricial) o imóvel, descrevendo-o com sua correta descrição e localização. Logo, é na matrícula do imóvel que são lançados os atos de registro e averbação referentes aquele imóvel em específico, incontestavelmente, os quais permitem identificar a real situação jurídica do bem.

Cumprido destacar que, a retificação administrativa de área deve ser promovida, como acima mencionado, a requerimento do interessado junto ao cartório de Registro de Imóveis competente, e deverá ocorrer a apresentação dos seguintes documentos também:

- a) Requerimento, com a justificativa para a retificação administrativa de área, o valor de mercado atual do imóvel, as declarações sob as penas da lei, a responsabilidade civil e criminal que não optou pelo procedimento judicial de retificação de área, inexistindo qualquer ação judicial nesse sentido, bem como ciência do teor do artigo 213, § 14, da Lei n.º 6.015/73, de que as medidas foram feitas intra muros, tal requerimento deverá estar assinado pela parte interessada e responsável técnico, com firma reconhecida de suas assinaturas; (BRASIL, 1973).

- b) Planta/Croqui e Memorial Descritivo do imóvel, que deverão estar assinados pela parte interessada, responsável técnico e confrontantes, com firma reconhecida de suas assinaturas;
- c) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional que tiver procedido ao levantamento;
- d) Certidão de Valor Venal, emitida pelo Município, quando se tratar de imóvel urbano;
- e) CCIR, Certidão Negativa do ITR, DIAT/DIAC e CAR, quando se tratar de imóvel rural;
- f) Outros documentos, a depender de cada caso concreto;

Porém, é de grande valia destacar que a Lei ao estabelecer “a requerimento do interessado” como pessoa hábil a requerer este procedimento, tem como significado o seguinte: mesmo que a pessoa não seja a proprietária do imóvel, desde que demonstre interesse jurídico na retificação, terá legitimidade para requerê-la. Assim, tem -se o interesse jurídico nestes casos, compreendido como aquele no qual a parte interessada poderá ter seus direitos cerceados diretamente pelo resultado do ato, sendo que na prática é muito comum a observância de pessoas que não figuram como proprietárias do bem, requerer este procedimento, como por exemplo: o compromissário comprador, que dependerá da retificação de área para conseguir realizar a lavratura da escritura posteriormente, o herdeiro que esteja com inventário pendente, ou até mesmo o adquirente com escritura ainda não registrada, dentre outros inúmeros casos.

A parte interessada, com todos os documentos supramencionados em mãos, dirigir-se-á ao Registro de Imóveis, no qual seu imóvel encontra-se devidamente matriculado, e realizará a prenotação dos documentos, com isso, será gerado um número de protocolo, que terá a vigência de 20 (vinte) dias úteis. Portanto, destes 20 (vinte) dias, os 10 (dez) primeiros são aqueles em que Serventia deverá qualificar os documentos de forma extrínseca, isso se trata da análise da legalidade e da possibilidade de registro/averbação dos títulos apresentados, sendo que o grande jurista e escritor de obras voltadas às diversas áreas do Direito, com destaque ao Direito Notarial e Registral, Afrânio de Carvalho, assim descreve a qualificação registraria:

“[...] cumpre interpor entre o título e a inscrição um mecanismo que assegure, tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários. Esse mecanismo há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompam a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada de vícios ostensivos.” (CARVALHO, 1977, p. 250/251)

Em seguida, após a qualificação, que será executada pela Serventia, caso não haja impedimentos, sendo emitida uma nota de exigência financeira, informando o valor dos emolumentos a serem pagos para que seja procedida a averbação da retificação de área, todavia, caso falte algum documento, ou seja verificada alguma inconsistência, será emitida uma nota de exigência registral, constando o que a parte deverá fazer/apresentar para que seja dado prosseguimento no procedimento. Nesse sentido, é importante destacar que os outros 10 (dez) dias supramencionados, serão o prazo que a parte terá para cumprir com o que foi exigido em nota.

2.3. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

Feita as análises acerca da propriedade e da retificação de área, para cumprir com os objetivos do presente trabalho, tem-se a necessidade de analisar os aspectos legais da aquisição da propriedade.

A aquisição da propriedade, é processada de forma complexa, pois envolve uma série de elementos que, uma vez satisfeitos, conduz a estabelecer um novo titular do domínio, ou seja, ocorre a transferência da propriedade. Este processo é para a obtenção dos direitos legais sobre um bem, que pode ser um imóvel, um veículo, uma obra de arte, entre outros, neste estudo, o foco é entorno da propriedade de imóveis em geral. Os direitos a serem adquiridos conferem ao proprietário o poder de usar, dispor e reivindicar o bem de acordo com as leis e regulamentos do país em questão, como já foi mencionado.

Tal aquisição de propriedade é geralmente formalizada por meio de documentos, como instrumentos particulares, contratos, escrituras públicas, títulos judiciais, dentre outros. O Código Civil brasileiro, em seu art. 108, exige a forma necessária para que ocorra a transferência do bem, veja-se:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência,

modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. (BRASIL, 2002)

Para que seja possível realizar a transferência de um imóvel cujo valor seja acima de 30 (trinta) salários-mínimos do ano corrente, há exigência que seja por meio de escritura pública, para que o negócio jurídico possua validade. E como já mencionado anteriormente, o registro desses documentos em cartórios específicos é crucial para estabelecer a legalidade e autenticidade da transação, garantindo a segurança jurídica, afinal é só mediante o registro no cartório competente que ocorre definitivamente a transferência da propriedade

Vale ressaltar que tal transferência, geralmente envolve custos adicionais, como impostos de transmissão, taxas de registro, honorários de profissionais jurídicos e avaliadores, caso necessário. Esses custos podem variar de acordo com o país e a região.

Um sistema legal robusto, como é o do Brasil é essencial para proteger os direitos de propriedade. Isso envolve garantir que os direitos do proprietário sejam reconhecidos e respeitados, e que haja meios legais para resolver lides existentes, com o intuito de manter a integridade dos registros.

Assim, o processo para que ocorra a aquisição de propriedade é multifacetado que pode ocorrer por várias vias, como compra, doação, herança e usucapião. Tal aquisição é subdivida em originária e derivada, adiante expostas, mas vale mencionar que ambas as formas envolvem questões legais, financeiras e administrativas, e é crucial garantir o cumprimento das leis e a proteção dos direitos de propriedade para assegurar a segurança e a estabilidade nas transações e relações de propriedade.

2.3.1 Aquisição Originária e Derivada

Como supramencionado, a aquisição de propriedade é um processo complexo que pode ocorrer de duas maneiras distintas: aquisição derivada e aquisição originária. Cada uma dessas abordagens tem suas próprias características essenciais e implicações legais, vale ressaltar que ambas serão adquiridas/transferidas, somente mediante o registro.

2.3.1.1 Originária

A aquisição originária de propriedade ocorre quando alguém obtém direitos de propriedade sobre um bem e para isso não há necessidade alguma de relação jurídica ou vínculo entre o adquirente e o antecessor sujeito titular da propriedade, veja-se:

[...] a aquisição nasce sem qualquer vinculação com o passado. Não se constata uma relação jurídica entre o adquirente e o antecessor sujeito titular da propriedade. Inexiste a transmissão do bem por uma pessoa a outra. O adquirente torna sua a coisa, passando a exercer o domínio sobre ela sem que de outra pessoa tenha havido transmissão. (RIZZARDO, 2021)

Isso pode acontecer por meio de ocupação, acessão natural, ou por usucapião, está última tem como pressupostos/requisitos a posse contínua, pacífica e ininterrupta do bem por um determinado período, conferindo assim ao possuidor o direito de propriedade. A aquisição originária, muitas vezes, requer uma análise minuciosa dos requisitos legais e pode envolver um processo judicial para determinar a validade da reivindicação de propriedade.

A base da usucapião é uma posse legítima e contínua do bem por um período estipulado. Para que seja reconhecida, a aquisição originária requer um processo legal para validar a reivindicação de propriedade, tal processo pode ocorrer tanto na esfera judicial quanto na extrajudicial, inovação esta trazida pelo Código de Processo Civil em 2015. Independentemente da esfera escolhida pela parte, há critérios legais a serem atendidos, como período de posse, modo pacífico e outros requisitos. A propriedade, nestes casos, é adquirida por reconhecimento legal da posse.

2.3.1.2 Derivada

Já a aquisição derivada de propriedade ocorre quando os direitos sobre um bem são transferidos de um titular para outro. Essa transferência pode ocorrer através de diferentes meios, como compra e venda, doação, herança, permuta, cessão, dentre outros.

Nesse contexto, a propriedade já possui um histórico de titularidade e registro legal. A transação é formalizada por meio de contratos, escrituras públicas ou outros documentos legais que validam a transferência de direitos, sempre levando em consideração o Art. 108 do Código Civil como já mencionado. A aquisição derivada geralmente envolve o pagamento de impostos de transmissão e outras taxas.

O mesmo autor, em sua obra *Direito das Coisas*, dispõe o seguinte:

Na aquisição derivada, está presente sempre um vínculo entre duas pessoas – o antigo titular do domínio e o adquirente, ou novo titular. E o liame é estabelecido em uma relação *inter vivos*, ou *causa mortis*, isto é, a transmissão exsurge de um ato entre pessoas vivas (contrato), ou do direito sucessório. (RIZZARDO, 2021)

Desta maneira é possível elencar algumas características da aquisição derivada: a) propriedade é transferida de um proprietário registrado para outro mediante documentos legais; b) o bem possui um histórico documentado de proprietários anteriores; c) a transferência é formalizada por meio de documentos como contratos e escrituras, proporcionando segurança jurídica; d) em sua maioria, há a incidência de impostos de transmissão e outras taxas relacionadas à transferência, devendo ser devidamente pagos; e) cadeia de titularidade pode ser rastreada através de registros públicos.

2.3.2 A utilização da retificação de área administrativa como forma de aquisição de propriedade

Por todo o exposto, é possível verificar que a aquisição derivada envolve a transferência de direitos sobre um bem com histórico de titularidade, enquanto a aquisição originária está relacionada à obtenção de propriedade através do reconhecimento da posse contínua (no caso da usucapião). Ambas as abordagens têm implicações significativas no contexto legal e financeiro, destacando a importância do registro adequado e do cumprimento das regulamentações vigentes.

Conforme mencionado acima, não há nenhuma referência ao procedimento de retificação de área, com forma de aquisição de propriedade, nem derivada e tampouco originária, pois este procedimento existe para que haja a correção de eventual erro/omissão no registro imobiliário, veja-se:

A retificação de registro representa o mecanismo procedimental voltado a fazer superar eventual ausência de simetria entre a descrição grafada, constante do registro imobiliário, e a ocupação física do imóvel no local, sendo direcionada a constatar os desvios e promover as correções das imperfeições originais, resgatando a realidade que sempre deve marcar a informação tabular. Não se retifica o imóvel, mas a sua descrição. De outro lado, é de destacar que a postulação retificatória não se presta para validar desvios subsequentes à alocação do imóvel no solo, ocorridos ou implementados após a implantação. É procedimento inábil para resolver problemas de invasão ou indevida ocupação, pois se limita a cumprir as

tarefas de instrumento certo e justo para acolher os desígnios tendentes ao aperfeiçoamento da informação registral. (SALLES, 2011)

Isto é, não é possível utilizar o procedimento de retificação de área, como forma de aquisição reconhecimento de propriedade imobiliária, pois além de não se tratar de um negócio jurídico, deve ser destinada tão somente à correção dos assentos existentes no registro de imóveis, para que o mesmo corresponda a realidade do bem.

2.4 QUAL PROCEDIMENTO ADEQUADO: RETIFICAÇÃO DE ÁREA OU USUCAPIÃO?

Diante de tais fatos, para seja possível definir qual seria o procedimento adequado, é preciso verificar qual seria a origem da divergência, buscar a causa da incongruência entre o registro imobiliário e a realidade do imóvel.

Para realizar tal verificação, é necessário a verificação de algumas questões, uma delas seria o exame do imóvel “in loco”, buscando analisar se ele foi alterado de alguma maneira, desde a abertura de sua matrícula. Caso seja verificado que houve a aquisição de parte de algum imóvel limítrofe, ou seja, posse exercida em área superior à da constante no registro imobiliário, o procedimento adequado seria a usucapião.

Os entendimentos jurisprudenciais adiante expostos, vão no mesmo sentido, de não admitir a incorporação significativa de área que, pelo fato de não se tratar apenas de simples adequação da matrícula à realidade fática.

Ademais, caso seja verificado que o imóvel nunca foi alterado, sendo possível verificar que a origem da divergência se deu no momento da abertura do registro imobiliário, e não por vontade das partes posteriormente, como o caso acima, o procedimento adequado é a retificação de área.

Ocorre que, em clara má-fé, indivíduos tentam utilizar-se do procedimento de retificação de área para tentar incorporar área em registro próprio. Em contextos legais e éticos, a má-fé está frequentemente associada a ações ou omissões que visam tirar vantagem injusta de uma situação, enganar outras pessoas ou obter benefícios de forma desonesta. Isso pode envolver ações como mentir, ocultar informações relevantes, manipular circunstâncias ou quebrar acordos deliberadamente.

Sérgio Jacomino (2016), ex-presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), argumenta que nem sempre a lide poderá ser resolvida tendo como pilar

simples alegação do próprio interessado, que objetiva agregar área não titulada em terreno próprio, ou seja, tem-se a necessidade de critérios objetivos para o que julgador verifique qual seria o procedimento adequado retificação de área ou usucapião.

Para uma compreensão mais aprofundada da questão, é crucial enfatizar as palavras de Narciso Orlandi, ex-assessor jurídico do IRIB, veja-se:

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)

Nesse sentido, o egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), já decidiu o seguinte sobre o assunto:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - REGISTRO PÚBLICO - RETIFICAÇÃO ÁREA - JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - IMÓVEL RURAL: AUMENTO CONSIDERÁVEL - VIA ELEITA: PROVAS LIMITADAS - PROPRIEDADE: AQUISIÇÃO INDIRETA. Inviável o manejo da ação de retificação de área, cujo espectro de possibilidade de produção de provas é limitado, quando resulta em aumento considerável do imóvel rural, configurando verdadeira hipótese de aquisição indireta de propriedade. (TJMG - Apelação Cível 1.0680.11.003459-1/001, Relator(a): Des.(a) Oliveira Firmo , 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/05/2018, publicação da súmula em 18/05/2018) (MINAS GERAIS, 2018).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - CORREÇÃO DE ÁREA DO IMÓVEL - ACRÉSCIMO DE 10 HECTARES - ALTERAÇÃO SUBSTANCIAL DA ÁREA E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL - VIA INADEQUADA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. O art. 213 da Lei de Registros Públicos prevê a possibilidade de correção de imprecisões, contradições e pequenos equívocos dos dados já constantes do registro imobiliário através do procedimento de retificação.

II. Contudo, considerando que o acréscimo expressivo de área do bem deixa de ser mero equívoco de metragem, tornando-se verdadeira aquisição de propriedade, mostra-se inadequada a via eleita. (TJMG - Apelação Cível 1.0671.15.000353-9/001, Relator(a): Des.(a) Carlos Roberto de Faria , 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 20/09/2018, publicação da súmula em 11/10/2018) (MINAS GERAIS, 2018).

EMENTA: APELAÇÃO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. ACRÉSCIMO SUBSTANCIAL DE ÁREA. VIA INADEQUADA. RECURSO NÃO PROVIDO. - A retificação de registro de imóvel consiste num procedimento de jurisdição voluntária que objetiva a correção de registro ou averbação quando se

mostrarem omissos, imprecisos ou não exprimirem a verdade, não servindo como forma de aquisição da propriedade ou de titulação do imóvel.
 - No caso, considerando a existência de acréscimo significativo da área do imóvel em decorrência da pretendida retificação, evidencia-se que o meio utilizado pelos requerentes não se mostra adequado, fazendo-se indispensável a remessa às vias ordinárias para a defesa do direito alegado.
 - Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0071.17.004262-7/002, Relator(a): Des.(a) Wander Marotta , 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/04/2020, publicação da súmula em 24/07/2020) (MINAS GERAIS, 2020).

A partir da análise das ementas supracitas, pode-se dizer que há entendimento consolidado do TJMG no sentido de que a retificação de área deve ser utilizada para correção de registros quando não exprimirem a verdade, isto é, para que faça com o assento seja coerente com realidade fática do bem, e não para realizar a obtenção de área diversa.

Tais julgados, demonstram quão corriqueiras são as tentativas da aquisição de propriedade por meio da retificação de área, não somente em Minas Gerais, mas também em Santa Catarina, veja-se os precedentes do Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA E AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. ALEGADO ERRO NOS DADOS DA MATRÍCULA DO BEM. PEDIDO QUE, NECESSARIAMENTE, IMPLICARÁ ACRÉSCIMO DE ÁREA AO IMÓVEL OBJETO DA LIDE. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE SOMENTE PELA VIA ADEQUADA DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação n. 0301365-28.2018.8.24.0006, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Volnei Celso Tomazini, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 23-06-2022) (SANTA CATARINA, 2022).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. INSURGÊNCIA DO AUTOR. RECORRENTE QUE ADUZ QUE O REGISTRO DO TERRENO PERANTE A SERVENTIA EXTRAJUDICIAL NÃO REFLETE A REALIDADE FÁTICA. TAMANHO DA ÁREA QUE É DIVERSO DAQUELE INSCRITO NO CARTÓRIO. CONCORDÂNCIA DOS CONFRONTANTES COM A RETIFICAÇÃO. POSSIBILIDADE DE AUMENTO DA ÁREA POR INTERMÉDIO DO MANEJO DA PRESENTE AÇÃO. INSUBSISTÊNCIA. INTELIGÊNCIA DO ART. 212 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. DEMANDA QUE TEM COMO FINALIDADE A REPARAÇÃO DE EVENTUAL ERRO OU OMISSÃO NA MATRÍCULA DO BEM. APELANTE QUE ALMEJA O ACRÉSCIMO DE MAIS DE APROXIMADAMENTE 45.000,00 M² DA ÁREA NO TERRENO. DOCUMENTO PÚBLICO QUE INDICA A METRAGEM CLARA DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS. CONCORDÂNCIA DOS CONFRONTANTES QUE NÃO ENSEJA NECESSARIAMENTE A PROCEDÊNCIA DA AÇÃO. TENTATIVA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE QUE EXIGE O AJUIZAMENTO DE DEMANDA PRÓPRIA

DE USUCAPIÃO. INADEQUAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. SENTENÇA QUE EXTINGUIU O FEITO COM FUNDAMENTO NO ART. 485, VI, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL QUE MERECE SER MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS FIXADOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação n. 0300899-76.2017.8.24.0068, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Osmar Nunes Júnior, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 01-07-2021) (SANTA CATARINA, 2021).

Em ambos os casos apreciados pelo TJSC, houve a tentativa de aquisição de área por meio da retificação do registro imobiliário, sendo decidido em sede de primeira instância e com a devida confirmação em segunda instância a inadequação da via eleita, pois o procedimento adequado seria a usucapião.

O Estado de São Paulo, no que se refere ao Direito Notarial e Registral, é conhecido como referência no ramo, sobre o mesmo assunto, o ilustre Tribunal de Justiça deste Estado, já decidiu o seguinte:

Ação de retificação de área e registro imobiliário – Sentença de improcedência – Apelo da parte autora – Pretensão autoral que redundaria em expressiva aquisição imobiliária com modificação no registro público – Pleito que excede os limites previstos pelos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos, pela evidente sobreposição de área – Improcedência mantida - Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 4003572-76.2013.8.26.0506; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/07/2021; Data de Registro: 28/07/2021) (SÃO PAULO, 2021).

Apelação cível – Ação de retificação de registro de imóvel – Improcedência – Inconformismo do autor – Retificação que não pode ocorrer - Ação que não visa retificação de erro na matrícula do imóvel, mas sim aquisição de propriedade sobre área de outro imóvel - Inadmissibilidade – Sentença mantida – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1005872-38.2018.8.26.0037; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/01/2021; Data de Registro: 26/01/2021) (SÃO PAULO, 2021).

De forma sucinta e precisa, os recursos não foram providos com a justificativas de a retificação de área ocasionaria aquisição de propriedade e não a correção de erro na matrícula dos imóveis

Desta feita, demonstra-se a suma importância do conhecimento da origem da divergência como mencionado acima, afinal os brasileiros gostam de sempre arrumar um jeitinho mesmo com o uso da má-fé.

3 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente estudo, realizado através de pesquisa bibliográfica e jurisprudencial, demonstra sua relevância diante da escassez de pesquisas sobre a correção dos registros cartorários como meio de adquirir propriedade, como já mencionado anteriormente, afinal, é de suma importância destacar a precariedade de aprofundamento na questão, sendo localizado nas obras, apenas alguns parágrafos discorrendo sobre o assunto.

No que se refere ao conceito de propriedade e seus aspectos históricos, apresentados inicialmente, houve uma série de modificações no decorrer do tempo, acerca do direito de propriedade, e atualmente é considerada como um direito real, e pelo fato de estar elencada na própria CF, se trata também de um direito fundamental, que conforme o CC é garantido ao titular deste direito, as faculdades de usar, gozar, dispor e reaver.

Inerente ao instituto da retificação de área, este existe para que se faça com o que a descrição do imóvel corresponda com a realidade fática do mesmo, isto é, se trata de um procedimento que visa a corrigir falhas no tocante à especialização dos elementos do registro como muito bem elenca AUGUSTO (2013), autor referência neste estudo.

Anteriormente a 2004, a retificação de área poderia ser pleiteada somente nas vias ordinárias, não existindo suas possibilidades na esfera extrajudicial, desta forma, com o aprofundamento histórico e legislativo como supramencionado de tal prática, é possível demonstrar que tal ato, qual seja: a retificação de área administrativa, visa a desobstrução do poder judiciário, sendo viabilizado o prosseguimento destes atos nas vias extrajudiciais.

Logo, discorrendo acerca das formas de aquisição de propriedade, tanto a derivada quanto a originária, é possível perceber que nenhuma delas dispõe sobre a retificação de área como meio de aquisição. Lembrando também que a transferência da propriedade e sua definitiva aquisição ocorre mediante o devido registro no Registro de Imóveis competente.

Porém, como demonstrado neste trabalho, há pessoas que buscam utilizar o procedimento da retificação de área com o objetivo de anexar área diversa ao terreno próprio, meio este totalmente equivocado.

São ações com este intuito, que tem como consequência os julgados elencados na revisão de literatura, pode-se dizer que as partes buscam a retificação de área como se fosse uma usucapião. Casos estes tão comuns que o próprio Código de Normas Extrajudicial de Minas Gerais, estipula que caso o oficial com fundadas razões acredita que a retificação ocasionaria aquisição de propriedade, este poderá encerrar o procedimento, sendo facultada as partes, a busca pelo judiciário.

Sendo assim, para a identificação do procedimento adequado, como também mencionado neste texto, se faz necessário a identificação da origem da divergência, ou seja, tem-se a necessidade de buscar a fonte do equívoco, onde tudo começou.

4 CONCLUSÃO

O estudo adequado dos procedimentos é essencial para que os problemas narrados no presente trabalho deixem de acontecer e para determinar o procedimento apropriado, conforme também indicado neste texto, é essencial identificar a origem da discrepância. Isso implica na busca pela fonte do erro, o ponto de partida de tudo, como mencionado.

A retificação de área, é um procedimento de suma importância para dar segurança jurídica ao sistema registral brasileiro. Ou seja, de nada adianta um registro ter sua publicidade se o mesmo não expressar a veracidade. Com isso, e com o intuito da garantia da segurança jurídica ao sistema registral imobiliário, o legislador conferiu ao Oficial Registrador atribuições que ultrapassam a função meramente registral, podendo retificar de ofício ou a requerimento da parte interessada, dados que estão na matrícula ou na transcrição de imóveis que não condizem com a verdade fática da descrição do imóvel.

Isto é, este procedimento existe para que seja feita a devida correção dos assentos registrais que desde sua origem, não condizem com a realidade do imóvel, tais equívocos podem existir por inúmeros motivos, um deles poderia ser a ausência de equipamentos à época da medição por exemplo. A retificação de área deve ser empregada para corrigir registros que não refletem a verdade, ou seja, para garantir que o registro esteja alinhado com a realidade física da propriedade, em vez de ser utilizada para modificar a área do imóvel, o termo modificar vem no sentido de acrescentar alguma área diversa ao imóvel retificando.

Como mencionado neste estudo, é sabido que frequentemente proprietários, usam de má-fé na tentativa de acrescentar área a seus terrenos por meio de retificação de medidas, evitando assim o processo de usucapião.

O procedimento de reconhecimento da usucapião, diferentemente da retificação de área, é um instituto jurídico que permite adquirir a propriedade de um bem por meio da posse prolongada e contínua, desde que preenchidos os requisitos legais. Esse processo é baseado no princípio de que quem utiliza uma propriedade de forma pacífica, pública, contínua e sem oposição do proprietário original ao longo de um período determinado pode adquirir o direito de propriedade sobre esse bem. A usucapião visa a regularizar situações em que a posse se transforma em propriedade

devido ao tempo e às circunstâncias de uso, desde que se cumpram os requisitos estabelecidos pela lei. Afinal, se trata de uma forma de aquisição originária.

Nesse sentido, o estudo da problemática da pesquisa em questão não deve ser interpretado somente sobre o âmbito teórico, se atendo a documentos, mapas, alegações, mas sim no aspecto prático também, objetivando a análise dos casos em específicos buscando a origem da divergência, para que seja possível a indicação do procedimento adequado.

Afinal, após exame e compreensão acerca da aplicação da retificação diante de sua utilização inadequada, como forma de usucapião. No entanto, conforme evidenciado através dos dizeres de renomados autores e dos julgados acima elencados, ficou claro que o procedimento de retificação, conforme estipulado na LRP, não pode ser utilizado como meio de aquisição ou ampliação de propriedade imobiliária. Esse instituto é reservado exclusivamente para a correção de informações já presentes nos registros de imóveis.

O estudo indica, ainda que, seria positivo, que as Corregedorias dos Tribunais de Justiça de cada Estado da Federação, bem como no Distrito Federal, e seus respectivos tribunais, complementem o procedimento de retificação através de seus provimentos, buscando elencar o princípio do equívoco, visto que a Retificação de Área, além de atender aos interesses individuais da parte interessada, é imprescindível para dar certeza e segurança jurídica aos negócios jurídicos, bem como para se cumprir a função social do Registro de Imóveis, sendo um instrumento eficaz, efetivo, que confere precisão na realidade física e jurídica do imóvel, dando mais agilidade aos negócios e estabilidade nas expectativas, não sendo possível utilizar a mesma como forma de aquisição de propriedade.

REFERÊNCIAS

APARÍCIO, Daniela Fernanda Maciel. **Retificação extrajudicial do registro de imóveis: análise dos artigos 212 a 214 da Lei N. 6.015/73**. 2011. Disponível em: https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/25643/retificacao-extrajudicial-do-registro-de-imoveis-analise-dos-artigos-212-a-214-da-lei-n-6-015-73#_ftn13. Acesso em: 16 de agosto de 2023.

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

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, de 05 de outubro de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 10 de agosto de 2023.

_____. **Lei nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 10 de agosto de 2023.

_____. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 10 de agosto de 2023.

_____. **Lei nº 10.931**, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm. Acesso em: 10 de agosto de 2023.

_____. **Lei nº 13.097**, de 19 de janeiro de 2015. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis n.º 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera as Leis n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979, 7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho de 1997, 10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1º de março

de 1991, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm>. Acesso em: 10 de agosto de 2023.

BURNS, Edward Mcnall. **História da civilização ocidental: do homem das cavernas a bomba atômica**. 2. ed. Rio de Janeiro: Globo, 2000.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975**. 2a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

CASTELLO, Helvécio Duia. **Retificação e Registros: a nova sistemática adotada pela Lei 10.931**. Maceió/AL. Boletim do IRIB, 2004. Disponível em: <<https://www.irib.org.br/obras/retificacao-de-registros-a-nova-sistemática-adotada-pela-lei-10-931>> Acesso em: 07 de setembro de 2023.

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

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. V Jornada de Direito Civil. **Enunciado n. 507**. 2011. Disponível em: < <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/576>>. Acesso em: 18 de agosto de 2023.

ESPÍNOLA, Eduardo. **Posse – Propriedade – Compropriedade ou Condomínio – Direitos Autorais**, Rio de Janeiro, Editora Conquista, 1956.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

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: 27 de agosto de 2023.

MELLO, Maurício Bianchini. **A retificação extrajudicial no registro de imóveis**. 2006. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/imported_8942/>. Acesso em: 27 de agosto de 2023.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Provimento Conjunto nº 23/2020**. Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais. Disponível em: <<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf>>. Acesso em: 01 de setembro de 2023.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Apelação Cível n. 1.0680.11.003459-1/001. Relator: Des. Oliveira Firmo. **Pesquisa de Jurisprudência**. 2018. Disponível em: https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=DA4455F42F932A00056FA4A52BF2586E.juri_node1?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0680.11.003459-1%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar. Acesso em: 29 de agosto de 2023.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Apelação Cível n. 1.0671.15.000353-9/001. Relator: Des. Carlos Roberto de Faria. **Pesquisa de Jurisprudência**. 2018. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0671.15.000353-9%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar>>. Acesso em: 29 de agosto de 2023.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Apelação Cível n. 1.0071.17.004262-7/002. Relator: Des. Wander Marotta. **Pesquisa de Jurisprudência**. 2020. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0071.17.004262-7%2F002&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar>>. Acesso em: 29 de agosto de 2023.

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

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788530990886. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990886/>>. Acesso em: 23 de agosto de 2023.

SALLES, Venício. **Direito Registral Imobiliário**. São Paulo: Editora Saraiva, 2011. E-book. ISBN 9788502219380. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502219380/>>. Acesso em: 26 de agosto de 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível n. 4003572-76.2013.8.26.0506. Relatora: Márcia Dalla Déa Barone. **Pesquisa de Jurisprudência**. 2021. Disponível em: <<https://cjo.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14862281&cdForo=0>> Acesso em: 29 de agosto de 2023.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível n. 1005872-38.2018.8.26.0037. Relator: Silvério da Silva. **Pesquisa de Jurisprudência**. 2021. Disponível em: <<Consulta de Jurisprudência do Segundo Grau (tjsp.jus.br)>. Acesso em: 30 de agosto de 2023.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. Apelação Cível n. 0301365-28.2018.8.24.0006. Relator: Volnei Celso Tomazini. **Pesquisa de Jurisprudência**. 2022. Disponível em: <https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/buscaForm.do#resultado_ancora>. Acesso em: 30 de agosto de 2023.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. Apelação Cível n. 0300899-76.2017.8.24.0068. Relator: Osmar Nunes Júnior. **Pesquisa de Jurisprudência**. 2021. Disponível em:

<https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/buscaForm.do#resultado_ancora>. Acesso em: 30 de agosto de 2023.

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://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-evolucao-do-conceito-de-posse-atraves-das-teorias-de-savigny-ihering-e-saleilles/247469407>> Acesso em: 29 de agosto de 2023.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. Rio de Janeiro. Editora: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559646050. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646050/>. Acesso em: 22 de agosto de 2023.

XEREZ, Ayrton. **Projeto de Lei nº 2.109**, de 1999. Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=229091&filename=Tramitacao-PL+2109/1999>. Acesso em: 10 de agosto de 2023.