IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1991 — N. 171

A RESPEITO DA RETIFICAÇÃO JUDICIAL DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

A posse das coisas móveis gera, normalmente, presunção de propriedade em favor do possuidor. Isso ocorre em razão de sua visibilidade: quem está com a coisa é o seu dono. Por isso a aquisição das coisas móveis dá-se, em geral, pela *tradição*, isto é, pela entrega feita pelo transmitente ao adquirente. É certo que essa presunção de propriedade em favor do possuidor admite prova contrária, mas enquanto isso não acontecer ele deve ser considerado como proprietário.

Quanto às coisas imóveis também era assim. A propriedade transmitia-se pela entrega que se seguia ao contrato, com o que se operava a transferência na titularidade do imóvel. No momento do negócio existia apenas uma relação de direito pessoal entre as partes; já quando da tradição, a exteriorização determinava para o adquirente um direito real, ou seja, um direito sobre a coisa oponível contra todos.

Com o tempo a tradição das coisas imóveis deixou de materializar-se. Os interessados passaram a inserir nos contratos uma cláusula de transmissão da posse, pela qual o adquirente possuía a coisa em nome do transmitente, sem que isso se tornasse público. A falta de visibilidade do domínio gerou, então, não apenas insegurança, como também dificuldade nos negócios imobiliários; para se dizer proprietário era preciso provar o ato jurídico causal, pelo qual se pretendeu transmitir o direito e ainda a posse atual e dos antecessores. Surgiu, daí, a necessidade de outro sistema, que melhor atendesse ao interesse público: o Registro de Imóveis.

A existência do Registro de Imóveis repousa, assim, na idéia simples da publicidade dos direitos imobiliários, bem revelada no Código Civil Suíço, que o definiu como "o conjunto de registros e atos... que permite ser apercebida a situação jurídica dos imóveis sob o ponto de vista dos direitos reais que o gravam" (conf. M. M. DE SERPA LOPES, *Tratado dos Registros Públicos*, Freitas Bastos, 3.ª ed., 1955, vol. I, p. 27). Com esse sistema, substituiu-se a tradição das coisas imóveis pelo assento da transmissão em livros a que todos podem ter acesso. O dono do imóvel é quem, até prova em contrário, o Registro de Imóveis indica ser.

Como o sucesso do sistema estaria ligado à sua segurança, procurou-se organizá-lo de modo a prover os interessados de alguma certeza quanto à legitimidade do conteúdo dos registros. Para isso tornou-se imprescindível dotá-lo de princípios básicos, cujo corolário viria a ser um rígido mecanismo de controle de entrada dos atos jurídicos e dos fatos da vida que interessassem ao imóvel.

Um desses princípios é o da *especialidade*, que está intimamente ligado à almejada exatidão dos registros. O imóvel objeto do registro deve ser individuado, descrito de tal maneira que não possa ser confundido com outro. Para que algum elemento caracterizador do imóvel passe a figurar no registro, é preciso ter certeza de que reflete a realidade. Não se admite, por isso, que o próprio interessado introduza no registro alteração unilateral de seus sinais identificadores, o que a atual Lei de Registros Públicos expressou com clareza ao considerar "irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior" (art. 225, § 2.º).

A hipótese de divergência entre a realidade e o registro enseja procedimento judicial para sua retificação (art. 213). A lei sujeitou tal providência à decisão do Poder Judiciário, através de procedimento com a participação fiscalizadora do Ministério Público e o conhecimento dos alienantes e dos confrontantes, aos quais dá-se a oportunidade de impugnar a pretensão retificatória.

O princípio da especialidade impede a inovação unilateral da descrição do imóvel no Registro de Imóveis. Se o registro é antigo, feito quando dele não se exigia a perfeita descrição e caracterização do imóvel, somente pode ser complementado ou alte-

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

rado mediante o procedimento judicial previsto na lei. De nada adianta ao titular do registro apresentar ao Cartório plantas e levantamentos topográficos por ele mandados fazer ou mesmo mapas de setor fiscal.

Nesse ponto é importante observar que não importa se a retificação implica aumento ou diminuição da área do imóvel. Em ambos os casos há evidente interesse público em não se permitir que o próprio interessado mude, de acordo com sua exclusiva vontade, o que está no registro. O aumento de área resulta claramente em benefício ao proprietário, cujo bem é valorizado em função de sua maior dimensão ou porque adquire o direito de mais construir, em razão do coeficiente de aproveitamento do solo. Mas é importante observar que em algumas oportunidades também a diminuição de área pode importar proveito ao dono do imóvel. Lembre-se, a respeito, que o parcelamento do solo urbano implica, quando se cuida de área superior a certa metragem, estabelecida pelo Município, a reserva de parte da área ao domínio público. Dessa maneira, se pudesse alterar unilateralmente para menos as medidas de seu imóvel no Registro de Imóveis, o proprietário facilmente obteria vantagem indevida, com evidente prejuízo aos adquirentes das parcelas e, de modo mediato, a todos os munícipes.

O parcelamento e a fusão de imóveis imprescindem do procedimento judicial previsto no art. 213 da Lei de Registros Públicos se o registrador, examinando os assentos da Serventia e os novos elementos caracterizadores das áreas resultantes dessas mutações, não chega ao mesmo resultado apresentado pelo interessado. No caso do parcelamento, impede-se o registro de alienação parcial de imóvel quando não se consiga localizar, no todo da área maior objeto do registro, a parte destacada no título. Por outro lado, interdita-se também o registro de área resultante de integração de imóveis na hipótese de não se aferir, sem maior indagação, que o todo procede da soma das partes.

O princípio da especialidade diz muito respeito à questão urbanística. Se o título menciona na descrição do imóvel logradouro público que não consta no registro anterior, é preciso averbar, previamente, sua existência. Para isso, incumbe ao interessado apresentar ao Cartório certidão da Prefeitura quanto à oficialização da via pública e a superfície afetada em determinado imóvel e os registros por ela atingidos, de modo a possibilitar a aferição do remanescente da área originária. Se a administração municipal não tem esses dados e não os menciona na certidão, a averbação será viável somente através de procedimento judicial em que, através de perícia, tais elementos tornem-se conhecidos.

A averbação de construção deve preceder o registro de negócio que aluda à edificação existente no imóvel. Do mesmo modo, não pode ingressar no Registro de Imóveis a transmissão ou oneração que se refira apenas a terreno vago se o registro aponta a existência de construção; impõe-se, antes, a averbação da demolição. As duas hipóteses obrigam o interessado a provar a anuência da Municipalidade.

Essas considerações vêm a calhar neste momento em que se inicia a vigência da Lei 8.180/91, pela qual, nos procedimentos de retificação de registro imobiliário, após as citações dos alienantes e dos confrontantes, "não havendo oposição, e sendo o requerimento instruído com planta e memorial descritivo da propriedade que justifique o pedido de retificação, o Juiz dispensará a realização de vistoria judicial". Pode-se dizer com segurança que a Lei não atingiu o propósito bastante nítido que a inspirou, qual seja, de permitir a inserção unilateral, no Registro de Imóveis, de novos elementos caracterizadores dos imóveis. As pessoas que — desconhece-se a que custo — conseguiram o surgimento dessa Lei, desperdiçaram seus esforços materiais em vão.

Não se pode, modernamente, atribuir a elemento algum de prova valor inalterável e antecipadamente determinado, obrigando o Magistrado a aplicá-lo mecanicamente. A civilização legou-nos um sistema de livre convicção do Juiz, de modo que deva ele apreciar livremente a prova, "atendendo aos fatos e circunstâncias constantes dos autos, ainda que não alegados pelas partes", indicando, "na sentença, os motivos que lhe formaram o convencimento" (Código de Processo Civil, art. 131).

Arrostou-se, com isso, o sistema da prova tarifada ou das fórmulas numéricas, pelo qual o Magistrado estava obrigado a dar a um fato o valor prefixado na lei. A verdade era obtida através de rígidos processos formalistas, cegamente obedecidos, em que se tinha como existente um fato desconhecido em virtude de outro fato conhecido e aos quais a lei preestabelecia um nexo de causalidade. O início dos tempos modernos, contudo, trouxe-nos a garantia de que o Magistrado julgasse *suivant votre conscience et votre intime conviction*, como determinou, na França, decreto da Assembléia Constituinte de 1971.

Não se ignora que haja, em nosso direito, presunções legais de existência ou de veracidade, que, segundo o art. 334, IV, do CPC, independem de prova. Mas a correta compreensão desse dispositivo importa o reconhecimento de seus limites. A parte pode invocar uma presunção, mas obriga-se a demonstrar que se encontra na condição prevista na lei, pela qual está desonerada da prova. Na hipótese ora examinada, ao interessado cabe provar que os novos

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

elementos que pretende inserir no registro acham-se de acordo com a realidade. Se o Juiz por algum motivo entender que isso não ocorre, deverá munir-se de elementos de convicção que lhe permitam decidir de modo justo.

O reconhecimento da tendência universal na adoção do sistema da livre investigação das provas pelo Juiz, em que este deixa de ser mero espectador para transformar-se em parte ativa na instrução probatória, faz com que cada vez mais se busque, no processo civil, a *verdade real* em detrimento da *verdade formal*. A interpretação das regras contrárias a esse sistema deve informar-se por sua atenuação, como, por exemplo, acontece com o art. 319 do Código de Processo Civil.

Afirma-se cada vez mais que a presunção decorrente dessa norma, pela qual se reputam verdadeiros os fatos afirmados pelo autor se o réu não contestar a ação, é *relativa e não absoluta*. É o que diz THEOTÔNIO NEGRÃO, com a precisão de sempre e indicando inúmeros julgados, observando que o Juiz pode, inclusive, considerar não provados fatos incontestados nos autos e julgar o autor carecedor da ação ou julgá-la improcedente (*Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor*, Revista dos Tribunais, 21.ª ed., São Paulo, 1991, nota 319:6). A presunção existe salvo se o contrário resultar da convicção do Juiz.

Há, ainda, o relevante aspecto da participação do Ministério Público no procedimento de retificação de registro imobiliário. Ao dispor que "o Ministério Público será ouvido no pedido de retificação" (LRP, art. 213, § 3.º), o legislador atentou ao interesse público existente nos registros imobiliários. O *parquet* — cuja intervenção é imprescindível, sob pena de nulidade — atua no procedimento como fiscal da legalidade; nessa condição, cumpre-lhe verificar se a descrição pretendida pelo interessado guarda consonância com os elementos que se encontram no registro vigente, requerendo as diligências que entender convenientes para a exata apuração da verdade.

Por tudo isso, conclui-se que a nova Lei não justificou os motivos que a nortearam. Nos procedimentos de retificação de registro imobiliário, o Juiz pode, ainda, de ofício ou a requerimento do Ministério Público, determinar o levantamento pericial do imóvel através de profissional de sua confiança. Consagra-se, desse modo, o interesse público.

A experiência haurida no exercício do honroso cargo de Curador de Registros Públicos da Capital cada vez mais demonstra-me o acerto dessa postura. O número considerável de casos em que ela obstaculizou pretensões ilícitas de alteração de registros imobiliários autoriza-me a nela persistir, de modo a requerer a realização de perícia judicial nos procedimentos de retificação de área. Cito alguns, que tive a oportunidade de colacionar especialmente para ilustrar o leitor:

a) Proc. 683/89 — o requerente mencionou na inicial, como confrontante, o proprietário do loteamento implantado, cujos lotes já haviam sido alienados a terceiros;

b) Proc. 584/85 — a área descrita na inicial e murada pelo interessado englobava imóvel confrontante;

c) Proc. 704/86 — a retificação envolvia área de terceiros, encravada no imóvel do requerente;

d) Proc. 208/89 — o objetivo da retificação era incorporar ao imóvel do requerente área da Municipalidade, prevista como espaço livre em projeto de loteamento;

e) Proc. 1.177/88 — a área descrita na inicial englobava via pública, não pavimentada, lindeira a córrego;

f) Proc. 5/83 — a retificação importava área pertencente à Eletropaulo, devidamente registrada, que passaria ao domínio do requerente;

g) Proc. 843/89 — o promovente pretendia, através da retificação, área que a Prefeitura desapropriara de seu antecessor;

h) Proc. 1.193/89 — o imóvel do requerente constava no Registro de Imóveis com 89,32m² e a retificação pretendia sua alteração para 255,72m², tomando parte de via pública;

i) Proc. 1.095/89 — a área, tal como o promovente pretendia descrevê-la, abrangia rua e espaço livre previstos em projeto de loteamento;

j) Proc. 893/88 — a retificação implicava área de domínio público;

l) Proc. 339/90 — a unificação dos imóveis visada pelo interessado envolvia dois imóveis de terceiros;

m) Proc. 249/89 — a área retificanda importava viela municipal;

n) Proc. 490/88 — o interessado pretendia acrescer à sua propriedade área de córrego canalizado, englobando a galeria subterrânea;

o) Proc. 216/86 — o requerente postulava descrever seu imóvel no registro com 721,80m², tendo a perícia apurado 694,64m²; a pequena diferença propiciaria a construção de mais um andar no edifício que seria construído, burlando as posturas municipais;

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

p) Proc. 481/89 — o levantamento topográfico trazido com a inicial acrescia em apenas 7,00m² a área do imóvel, mas com isso aumentava o índice permitido para construção, em detrimento do interesse municipal; e

q) Proc. 1.201/89 — a área estava registrada com 10.164,53m² e postulava-se diminuí-la para 9.943,53m², com o objetivo de, no parcelamento que o interessado pretendia implantar, não reservar ao domínio público 20% da área.

JOSÉ ROBERTO FERREIRA GOUVÊA
1.º Curador de Registros Públicos da Capital

Os artigos publicados neste *Boletim*, embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos Autores.

TRABALHOS INSCRITOS AO XVIII ENCONTRO NACIONAL

O IRIB está trabalhando intensamente nos preparativos do XVIII Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, denominado *Encontro Elvino Silva Filho*, em homenagem a esse renomado registrador.

O conclave, a realizar-se de 21 a 25 de outubro próximo (segunda a sexta-feira), em Maceió-AL, estará subordinado aos temas abaixo, e os nomes que se seguem são de autores que já prepararam trabalhos sobre eles:

I — *Os notários e os registradores*
Elvino Silva Filho
Gilberto Valente da Silva

II — *Loteamentos urbanos e rurais*
Álvaro Pinto de Arruda
Arthur Rios
Gilberto Valente da Silva

III — *A qualificação dos títulos apresentados a registro*
Gilberto Valente da Silva
Ricardo Henry Marques Dip

IV — *As servidões e o Registro de Imóveis*
Gilberto Valente da Silva

V — *A prática no Registro Imobiliário*
Ademar Fioraneli/Jersé Rodrigues da Silva
Frederico Henrique Viegas de Lima
Gilberto Valente da Silva
Marcelo Terra
Vitor José Guglielmi

No total, já foram inscritos 13 trabalhos, que garantirão o nível dos debates das sessões plenárias.

O Programa Provisório, enviado aos associados e assinantes deste *Boletim*, contém outros pormenores e horários dos trabalhos a serem apresentados, assim como a programação social do Encontro.

A participação de todos trará ao evento o sucesso desejado.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Italo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Édson de Oliveira Andrade (SP); 1.º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2.º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1.º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); 2.º Tesoureiro, Antônio Carlos Carvalhaes (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); Diretor Legislativo, João Pedro Lamana Paiva (RS); **Conselho Deliberativo:** Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); demais membros — João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Antônio Carlos Loureiro (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nélson Pereira Seba (MS), Délcio da Fonseca Malta (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Mauro Souza Lima (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Adilson Alves Mendes (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal:** Célia Nogueira de Rezende Campos (MG), Dimas Souto Pedrosa (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR) e Oly Érico da Costa Fachin (RS); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Décio Alves da Silva (GO), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rubens Costa (SC); **Conselho de Ética:** Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Elvino Silva Filho (SP) e Oswaldo de Oliveira Penna (SP); **Suplentes do Conselho de Ética:** Gilma Teixeira Machado (MG), Roberto Baier (SC) e Therezinha de Jesus Azeredo (RS).

BOLETIM DO IRIB
AGOSTO DE 1991 — N. 171

Diretor Responsável: Ítalo Conti Júnior
Redação: Ademar Fioraneli
Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva
Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n.º 7.797
— SJPESP n.º 2.510
Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I 12.º andar — conjs. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo — SP
Tel.: (011) 287-2906
FAX 0112846958