

GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS – OS AVANÇOS E RETROCESSOS COM A DISPENSA DE ANUÊNCIA DE CONFRONTANTE

Helton Júnio da Silva¹

RESUMO:

O presente artigo visa abordar o procedimento de georreferenciamento de imóveis rurais no Brasil e a averbação da certificação junto às Serventias Registrais considerando a possibilidade de dispensa de anuência de confrontantes. Para tanto, serão apresentadas breves considerações sobre georreferenciamento e análise do procedimento administrativo de retificação de registro de imóveis, bem como discorrer sobre os avanços e retrocessos da referida dispensa de anuência dos confrontantes a luz da Lei 13.838 de 04 de junho de 2019, que alterou o artigo 176 da Lei de Registros Públicos. A pesquisa se desenvolverá com base na literatura jurídica e na análise dos dispositivos legais sobre o assunto, nos quais se buscará o embasamento teórico e prático para construção dos argumentos. Quanto à abordagem, empregar-se-á, o método hipotético-dedutivo, em que se pretenderá avaliar o problema apresentado.

PALAVRAS-CHAVE: Georreferenciamento; Dispensa de Anuência de Limites; Confrontação.

¹ Mestre em Direito Privado pela Universidade FUMEC, Especialista em Consultoria Jurídica Empresarial, Especialista em Direito Público, Especialista em Direito Notarial e Registral pela Faculdade de Direito Milton Campos; Graduado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Graduado em Pedagogia pela Universidade do Estado de Minas Gerais. Advogado. Membro da Comissão de Direito Notarial e Registral da OAB Seção Minas Gerais. Professor convidado da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais no curso de Pós Graduação em Direito Notarial e Registral.

1. INTRODUÇÃO

O processamento de georreferenciamento de Imóveis Rurais e a utilização do Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF) do Incra gera muitas dúvidas entre os profissionais que atuam nesta área, quer seja sobre a documentação necessária para o SIGEF e para o registro de imóveis até como diferenciar os conceitos de a área do perímetro e as áreas do desmembramento. Dentre as dúvidas e problemas enfrentados por tais profissionais encontrava-se na necessidade de coletar a anuência de todos os confrontantes do imóvel, o que no caso do imóvel rural pode ser uma tarefa árdua e longa, uma vez que se trata de área muito grande com possibilidade de inúmeros confrontantes.

Ocorre que a partir de junho de 2019 foi publicada no Diário Oficial da União a lei 13.838, oriunda do Projeto de Lei da Câmara (PLC) 120/2017, lei essa que dispensa a carta de anuência no processo de georreferenciamento de imóveis rurais.

Assim, a Lei 13.838/2019 inseriu o parágrafo 13º ao artigo 176 na Lei 6.015/73, dispondo que “Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações.”

Antes da referida alteração, não havia previsão legal sobre a necessidade ou não da anuência expressa dos confrontantes no processo administrativo para abertura de nova matrícula georreferenciada. Entretanto, diante da lacuna legislativa, o procedimento adotado pelas serventias era o de considerar o processo de averbação da certificação do georreferenciamento semelhante a um processo de retificação administrativa, conforme disciplina o artigo 213 da Lei 6.015/1973, alterado pela Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, que exigia tal anuência.

Dessa forma, a Lei 13.838/2019 teve por intuito pacificar esse entendimento dispensando tal exigência. Entretanto, tão logo foi publicada a Lei recebeu críticas e posicionamentos contrários pelos notários e registradores. O problema a ser discutido no referido artigo é se a referida lei será efetiva no processo de regularização de imóveis rurais.

Dentre as hipóteses a serem apresentadas no artigo destaca-se o entendimento de que a dispensa da anuência dos confrontantes para realização

da descrição do perímetro do imóvel rural e o uso da declaração do próprio requerente afirmando que respeitou os limites e as confrontações irá proporcionar maior celeridade no processo administrativo, viabilizando a almejada razoável duração do processo como nova perspectiva de regularização fundiária no Brasil. O que irá garantir ao ruralistas e proprietários de imóveis rurais o direito de propriedade visto que o georreferenciamento é uma obrigação legal para realização de transações imobiliárias e atos de registro. Atualmente a formação do título de propriedade é um desafio para muitos no Brasil e o que impacta financeiramente a circulação de riqueza e garantias atreladas aos ativos imobiliários.

2. O GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS NO BRASIL.

A regularização de imóveis no Brasil é um grande desafio, haja vista a extensa ocupação territorial, sendo grande parte do território formado por imóveis rurais. Segundo as estatísticas do Cadastro Rural² em 2015 foram recebidas pela Receita Federal aproximadamente 5.505.301 declarações de ITR (Imposto Territorial Rural) em meio eletrônico. Segundo o mesmo cadastro o CAFIR (Cadastro de Imóveis Rurais) contava em 2017 com 7.442.515 imóveis ativos.

No Brasil, o georreferenciamento tomou novas proporções a partir de 2001, com a publicação da Lei 10.267 que alterou a lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), o georreferenciamento dos imóveis rurais acima de 250 hectares tornou-se obrigatório sempre que houvesse alterações no registro imobiliário (seja um desmembramento, mudança de titularidade, compra e venda, etc). A partir de 2016 tal exigência passou a ser para todos os imóveis com mais de 100 hectares.

2.1 – BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE GEORREFERENCIAMENTO

Etimologicamente a palavra “geo” significa “terra”. Referenciar pode ser entendido como identificar o ponto de referência e localização. Desta forma

² <http://www.cadastrorural.gov.br/estatisticas>

georreferenciar nada mais é do que situar , precisar a localização do imóvel rural no globo terrestre indicando assim o posicionamento para este imóvel na Terra. Georreferenciar significa “determinar a posição de pontos, linhas e polígonos usando coordenadas referidas a um sistema único mundial” (MENZORI, 2017, p. 9)

A partir do georreferenciamento se define a sua forma, dimensão e localização de um imóvel. Esta definição se realiza através de métodos de levantamento topográfico, ocasião em que se descreve os limites, as características e as confrontações do mesmo. É elaborado ainda um memorial descritivo que consta de forma precisa as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

Georreferenciar um imóvel é definir a sua forma, dimensão e localização, através de métodos de levantamento topográfico. O Incra, em atendimento ao que preconiza a Lei 10.267/01, exige que este georreferenciamento seja executado de acordo com a sua Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, que impõe a obrigatoriedade de descrever seus limites, características e confrontações através de memorial descritivo executado por profissional habilitado - com a emissão da devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), por parte do CREA - contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, com a precisão posicional de 50 cm sendo atingida na determinação de cada um deles (art. 176, § 4º, da Lei 6.015/75, com redação dada pela Lei 10.267/01). (INCRA, 2019)

Observa-se que um dos requisitos de destaque do georreferenciamento é que o mesmo deve ser realizado por profissional habilitado e com a emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (art. 176, § 4º, da Lei 6.015/75, com redação dada pela Lei 10.267/01).³

³ O profissional deve ter atribuições “natas” ou iniciais de georreferenciamento, segundo o CONFEA na PL-1221/2010 que são os Engenheiros Agrimensores, Engenheiros Cartógrafos e técnicos nestas modalidades que tenham em sua grade curricular disciplinas e conteúdos formativos estabelecidos na PL 2087/2004 também do CONFEA. Nestes casos, basta solicitar o Credenciamento junto ao INCRA pelo site do órgão.

Se o profissional não se enquadra nestas profissões, mas é uma das profissões previstas na PL2087/2004 do CONFEA (Engenheiro Agrônomo, Engenheiro Civil, Engenheiro de Fortificação e Construção, Engenheiro Florestal, Engenheiro Geólogo, Engenheiro de Petróleo, Arquiteto e Urbanista, Engenheiro de Minas, Engenheiro Agrícola, Geógrafo, Geólogo, Técnico de Nível Superior ou Tecnólogo – da área específica (art. 23 da Resolução 218, de 1973); Técnico de Nível Médio em Agrimensura; Técnicos de Nível Médio em Topografia; e Outros Tecnólogos e Técnicos de Nível Médio das áreas acima explicitadas, o profissional pode obter uma

O georreferenciamento tem como principal finalidade o levantamento das características do imóvel e a definição precisa da localização do imóvel, para evita qualquer tipo de distorção ou fraude no espelho imobiliário, e garantir, por consequência, maior realidade das informações constantes nos registros públicos, evitando, inclusive e em especial, a sobreposição de áreas. (LOUREIRO, 2019, p. 719). No entanto, para que essa determinação seja feita de forma padronizada, adotou-se uma metodologia oficial e padrão, exigida para todos os proprietários de imóveis rurais.

Pela legislação e normatização do INCRA os imóveis rurais deverão ser georreferenciado. O decreto 4.449 de 2002 que oficializou a lei 5.868 de 1972 acarretou na exigência do georreferenciamento de imóveis rurais. O mesmo decreto definiu que todo imóvel rural deve ser georreferenciado em até dez anos, dependendo do tamanho da propriedade. O referido prazo de dez anos foi sendo alterado para compatibilização da realidade. Em março de 2018 os prazos foram alterados pelo Decreto nº 9.311/2018. O fato é que a não certificação do georreferenciamento do imóvel restringe significativamente as possibilidades de atualização do registros da matrícula imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis. o proprietário fica impedido de atualizar a sua relação com o cartório e o cadastro do local.

A norma execução do INCRA nº 107, de 23 de agosto de 2013, estabelece os procedimentos a serem realizados pelo Incra para promover a gestão da certificação de imóveis rurais. Nessa instrução normativa foi aprovado Manual para Gestão da Certificação de Imóveis Rurais com o propósito de padronizar os critérios técnicos e os procedimentos administrativos nas ações de certificação de imóveis rurais.

O referido manual esclarece que a certificação de poligonais referentes a limites de imóveis rurais é um instrumento instituído por lei para garantir a inexistência de multiplicidade de títulos referentes à mesma área, em outras palavras, o objetivo é evitar e eliminar a sobreposição entre polígonos de imóveis. Nesse sentido, a certificação busca conferir maior segurança jurídica na

EXTENSÃO de atribuições iniciais por intermédio de cursos de Lato-senso (para nível superior) ou de aperfeiçoamento profissional (para nível médio). De posse da declaração de extensão de atribuições profissionais expedida pelo CREA é que o profissional finalmente pode solicitar o seu credenciamento junto ao INCRA. (disponível em: <<<https://blog.cpetecnologia.com.br/afinal-o-que-eu-preciso-saber-sobre-georreferenciamento-de-imoveis-rurais/>>>. Acesso em 12 set 2019.

formação da propriedade, inibindo a grilagem de terras e permitindo uma eficiente gestão da malha fundiária.

Assim com a certificação, o INCRA atesta que a poligonal referente aos limites do imóvel rural não está em conflito de localização com outra propriedade inserida no cadastro georreferenciado da instituição e que o memorial descritivo atende às exigências técnicas, conforme definido no parágrafo 5º do artigo 176 da Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, incluído pela Lei nº 11.952,25 de junho de 2009:

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. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

(...)

§ 3o Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1o será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao **Sistema Geodésico Brasileiro** e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 4o A identificação de que trata o § 3o **tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural**, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 5º Nas hipóteses do § 3o, caberá ao Incra **certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado** e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009). (BRASIL, 1973. Grifo nosso).

Após o trabalho de campo para fins de levantamento topográfico com a fixação de marcos, considerando os limites da propriedade, o profissional devidamente habilitado, lança as informações digitais no SIGEF, que é o Sistema de Gestão Fundiária⁴, com o objetivo de validar o trabalho realizado. Após validação do trabalho o INCRA e se não forem identificadas inconsistências emite as peças técnicas certificadas (planta e memorial descritivo).

Obviamente a certificação do memorial descritivo pelo INCRA não implicará, por parte do INCRA, no reconhecimento do domínio ou a exatidão dos

⁴ SIGEF - Sistema de Gestão Fundiária - Sistema desenvolvido pelo INCRA/MDA para gestão de informações fundiárias do meio rural brasileiro. Por ele são efetuadas a recepção, validação, organização, regularização e disponibilização das informações georreferenciadas de limites de imóveis rurais. Portal do SIGEF (disponível em: <<https://sigef.incra.gov.br/>>. Acesso em 14 set 2019

limites e confrontações indicados pelo proprietário. A função do INCRA é validar o que foi elaborado pelo responsável técnico. Entretanto, a própria lei dispõe a necessidade de respeito e manutenção dos direitos de terceiros confrontantes.

As peças técnicas, plantas e memoriais descritivos, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional certificada pelo INCRA são organizados com os demais documentos do proprietário, mediante requerimento assinado pelo requerente e pelo profissional habilitado com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART é apresentado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

O processamento administrativo para averbação do georreferenciamento é reconhecido pelas serventias como um processo de retificação do registro e o procedimento é regulamentado pelos códigos de normas estaduais. O provimento 260/CGJ/2013 do TJMG dispõe no Art.24 a documentação necessária, que basicamente é o requerimento de georreferenciamento, instruído com planta e memorial de cada matrícula a ser georreferenciada, elaborados, executados e assinados por profissional habilitado, e certificados pelo INCRA, com o número da certificação expedida, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA; ART, com prova de sua quitação; declarações expressas dos confinantes, com reconhecimento de firma, de que os limites divisórios foram respeitados; a certificação do INCRA de que a poligonal objeto do memorial; descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio; declaração conjunta do proprietário e do responsável técnico, firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e que foram respeitados os direitos dos confrontantes; CCIR, com prova de sua quitação; certidão negativa de débitos relativos ao ITR ou guias e respectivos comprovantes de recolhimento do ITR dos últimos 5 (cinco) exercícios fiscais. (MINAS GERAIS, 2013)

O referido processo administrativo após averbação da certificação do georreferenciamento, que de qualquer modo possa alterar o registro, resultará

numa nova matrícula com encerramento da matrícula anterior no serviço de registro de imóveis competente, em harmonia com o parágrafo 5º do Art.9 do Decreto 4.449/2002:

O memorial descritivo, que de qualquer modo possa alterar o registro, resultará numa nova matrícula com encerramento da matrícula anterior no serviço de registro de imóveis competente, mediante requerimento do interessado, contendo declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, acompanhado da certificação prevista no § 1º deste artigo, do CCIR e da prova de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, quando for o caso. (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005). (BRASIL, 2002)

3. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO E GEORREFERENCIAMENTO

O registro deve refletir a verdade, não só no que se refere ao titular do direito registrado, mas também quanto à natureza e ao conteúdo deste direito. Assim qualquer inexatidão do assento deve ser retificada (LOUREIRO, 2019, p.711). A finalidade dessa possibilidade de retificação para o registro imobiliário e em especial ao que denomina-se matrícula do imóvel (fólio real) é que o mesmo reflita perfeitamente a realidade e no caso do georreferenciamento da exatidão da descrição dos limites e da localização física do imóvel.

De forma geral, entendimento dos oficiais de registro de imóveis é que a averbação do georreferenciamento deve ser entendida como um processo de retificação.

A redação do §11 do artigo 213 da LRP insistir que “independe de retificação: II – a adequação a descrição de imóvel rural às exigências dos artigos 176, §§ 3º e 4º, e 225, §3º”, **não há como defender que o ingresso da nova descrição georreferenciada na matrícula não seja uma retificação da descrição tabular do imóvel.**

Refiticar é corrigir uma falha no registro, que pode ser devido a erro, omissão ou mesmo inadequação de seu texto. Sendo assim, a substituição da descrição ora existente pela nova descrição georreferenciada é uma forma de retificação de registro, ou seja, trata-se de uma retificação da descrição tabular do imóvel como outra qualquer. (AUGUSTO, 2013,p.325, grifo nosso)

Assim, partindo do pressuposto, defendido pelos oficiais de registro, de imóvel que o georreferenciamento sempre é um processo administrativo de retificação de matrícula, não poderia deixar de cumprir nenhuma dos requisitos da retificação, entre elas a anuência expressa dos confrontantes. Esse

entendimento é um dos motivadores do presente artigo, uma vez que o talvez a interpretação mais adequada seria de que o georreferenciamento não seria um processo de retificação, mas um processamento específico para atender algo muito mais amplo e com uma maior precisão técnica. Devendo então ser tratado de forma específica.

O Art. 213 da Lei de Registros Públicos dispõe as possibilidades de retificação:

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 georeferenciadas, 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;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo **assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.**
(...) (BRASIL, 1973, grifo nosso)

O referido Art.213 da Lei de Registro Públicos, introduzido com a edição da Lei 10.931/2004, trouxe à realidade jurídica uma inovação nas atribuições dos oficiais de registro. A possibilidade de promover a retificação do registro de forma administrativa junto a Serventia Registral imobiliária representou um avanço na legislação e um destaque na desjudicialização dos procedimentos. A retificação que até a publicação da referida lei estava restrito ao judiciário ganhou novo formato e dando uma significativa celeridade ao processo. Sem sombra de dúvida um avanço.

Dessa forma, desde o ano de 2004, é permitido que se promova a retificação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, sem excluir é óbvio eventual prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada. Essa

possibilidade transfere aos registradores de imóveis a atribuição que até então era restrita à competência dos Juízes, sob o crivo do Ministério Público. Assim, conforme disposto nos Art. 212 e 213 da Lei de Registros se torna possível a retificação não só a pedido do interessado, mas também “de ofício”, ou seja, por iniciativa própria do registrador, independente de solicitação neste sentido. Deverá ser observado as ocorrências de omissão ou erro na transposição de elementos do documento; indicação ou atualização de algum dos confrontantes; alteração de denominação de logradouro público; indicação de rumos, ângulos ou inserção de coordenadas georreferenciadas, sem alteração das medidas perimetrais; alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático; reprodução de descrição de imóvel confrontante, que já tenha sido objeto de retificação; e inserção ou modificação de dados de qualificação pessoal das partes.

É possível então afirmar que tantos os erros materiais como os erros de conceito podem ser retificados de ofício pelo registrador, desde que possam ser identificados a partir dos dados e informações constantes do próprio Registro, vale dizer, desde que sejam evidentes, examináveis a partir de instrumentos e documentos arquivados ou dos assentos e que não haja necessidade de consultar ou investigar fontes externas (LOUREIRO, 2019, p.713). Por outro lado quando os erros de conceito não resultem dos próprios assentos, somente poderão ser retificados a requerimento de qualquer interessado e não havendo discordância dos interessados; ou então mediante mandado judicial.

Todo titular de domínio de imóvel na condição de proprietário poderá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis requerimento de inserção ou alteração de medida perimetral, ainda que não resulte em alteração de área, devidamente acompanhado de planta e memorial descritivo. Conforme dispõe a Lei de Registros Públicos, os documentos deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, com registro no respectivo CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, devidamente acompanhados da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, bem como ser assinados pelos confrontantes do imóvel, que oferecerão sua concordância com o pedido.

Importante também destacar que a retificação será averbada pelo registrador após adequação e atendimento ao art. 225 da Lei dos Registros

Públicos, referente à indicação com precisão das características, confrontação e localização dos imóveis submetidos a registro:

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. (Renumerado do art. 228 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001). (BRASIL, 1973)

Quando a alteração ou inserção de medida perimetral resultar em alteração da área, a retificação dependerá de requerimento do interessado. O requerimento deverá então ser instruído com planta e memorial descritivo.

Os parágrafos segundo à sexto do Art. 213 da Lei 6.015, informam que: se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento. Há também a possibilidade da notificação ser realizada por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la. A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação

do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação. (BRASIL, 1973).

A Lei dispõe que se o confrontante deixar de apresentar impugnação no prazo definido, a anuência será presumida e findo o prazo sem impugnação, o registrado averbará a retificação requerida. Por outro lado se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o registrador intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

Após essas condições e se o requerente não solucionar as razões apresentadas na impugnação, o registrado encaminhará o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

Cabe ainda mencionar que o parágrafo 10 do At.213 da Lei de Registro Público dispõe que entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes. (BRASIL, 1973)

4. OS AVANÇOS E RETROCESSOS DA DISPENSA DA ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES

Não resta dúvida que o processo de retificação de registros imobiliários de forma administrativa representada uma contribuição significativa na desjudicialização de procedimentos, viabilizando a regularização da descrição dos imóveis com maior celeridade, em sintonia com a Ementa Constitucional 45/2004 que introduziu no ordenamento jurídico a "duração razoável do processo", que tem por objetivo assegurar a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação com vistas à efetividade da prestação jurisdicional.

A dispensa da exigibilidade de anuência dos confrontantes no processo de georreferenciamento sem dúvida representa um avanço no sentido de agilizar

a sua conclusão e de efetuar o lançamento do mesmo no Registro de Imóveis com a descrição completa e correta do imóvel.

A Lei Federal nº 13.838 de 04 de junho de 2019, inseriu na Lei de Registros Públicos (LRP) a possibilidade de dispensar expressamente a anuência dos confrontantes na averbação do georreferenciamento de imóvel rural, nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento ou transferência de imóvel rural, descritos pelos §§ 3º e 4º do artigo 176 da Lei de Registros Públicos.

A referida lei datada de 04 de junho de 2019, todavia, tem sido alvo de questionamento de alguns intérpretes, principalmente por parte de registradores. O argumento é que a lei teria trazido pouco efeito prático ao ordenamento, haja vista que a exigência de anuência dos confrontantes já se limitava aos casos em que fosse identificada alteração na medida perimetral do imóvel, passíveis de procedimento de retificação de área previsto no artigo 213 da LRP.

Com todo respeito aos congressistas, mas, se a intenção deles era outra, então, erraram! Mas, se sua intenção era desfazer a obrigação criada pela regulamentação proporcionada pelo Decreto nº 4.449/02, atingiram em cheio o seu propósito!

E diga-se de passagem: se os artigos 225 e 213 da LRP tivessem sido objeto de modificação para que alterações ou inserções perimetrais nas descrições dos imóveis não necessitassem mais de anuência dos confrontantes, haveria a instalação de uma insegurança jurídica sem precedentes, lembrando que a retificação, de acordo com o artigo 212 da mesma LRP, ainda pode ser feita judicialmente, mas, sempre com a citação de todos os confrontantes! (COSTA, 2019)

Por outro lado, a interpretação mais adequada da alteração, trazida pela Lei nº 13.838/2019 e com base nos fundamentos até aqui discutidos, é que a dispensa da anuência dos confrontantes, deve ser aplicada para o georreferenciamento de imóveis rurais, ainda que resulte em aumento ou diminuição da área do imóvel. Uma vez que há uma clara distinção entre o processamento da retificação e alteração da descrição do imóvel mediante averbação do georreferenciamento. A retificação por si só não pressupõe o levantamento topográfico pelo sistema geodésico, muito menos a certificação por parte do INCRA. Assim o processamento do georreferenciamento distingue-se do procedimento de retificação e deveria ser tratado de forma distinta.

A 3º Edição da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais disciplina que a gestão da certificação tem por finalidade trazer segurança

para as informações certificadas e operacionalizar o processo de certificação, conforme detalhado em ato normativo próprio, contemplando: a) Desmembramento/Parcelamento; b) Remembramento; c) Retificação de certificação; d) Cancelamento de certificação; e) Análise de sobreposição; e f) Sanções ao credenciado. Sendo assim, o procedimento de cadastramento no SIGEF para fins de georreferenciamento é entendido no próprio site como parcela, o que não quer necessariamente ser entendido como divisão de glebas. Tanto é verdade que no portal do SIGEF⁵ há possibilidade de realizar consultas sobre os imóveis georreferenciados e um dos critérios para pesquisa é o “código da parcela”, o que não implica necessariamente divisão do imóvel, mas sim o próprio número da certificação. Sendo assim, uma interpretação que parece muito razoável é que a Lei 13.838/2019.

Antes da edição da Lei n. 13.838/19, a anuência dos confrontantes do imóvel era exigida para a anotação do georreferenciamento, implicando em atrasos e dificuldades para a conclusão do procedimento.

O fato é tão logo a referida lei foi publicada, vários órgãos vinculados aos Cartórios se manifestaram, inclusive recomendando após várias considerações que os Oficiais de Registros Continuem exigindo a anuência dos confrontantes nas hipóteses em que nova descrição perimetral insira ou altere as medidas perimetrais até então constantes nas matrículas, um retrocesso evidente. A exemplo desse tipo de manifestação o CORI – Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais emitiu a Nota Técnica Nº 01/2019⁶ no dia 06 de junho de 2019, ou seja, dois dias da data da Lei 13.838/2019.

Nesse diapasão, o CNJ emitiu a Recomendação n. 41, que recomenda aos registradores de imóveis que, nas retificações previstas no art. 213 da Lei 6.015/73, provenientes de georreferenciamento de que trata a Lei Federal n. 10.267/2001, dispensem a anuência dos confrontantes nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações.

Entretanto, apesar das várias manifestações e considerações, boa parte das serventias permanecem exigindo a anuência de confrontantes nos casos de

⁵ <https://sigef.incra.gov.br/consultar/parcelas/>

⁶ <https://corimg.org/files/notas-tecnicas/nota-tecnica-01-lei013838.pdf>

requerimento de averbação da certificação do georreferenciamento. Em outras palavras, um retrocesso seja por parte dos registradores que ainda persistem em exigir às declarações de anuência ou pelo próprio CNJ que publicou uma recomendação que não eliminou totalmente a dúvida a respeito do disposto na Lei. Cabe mencionar que os investimentos necessários para realização da coleta de anuência de confrontantes, tais como contratação de terceiros e emolumentos para reconhecimento de firma, torna o processo de regularização da propriedade ainda mais custosa, desestimulando a correção e adequação das matrículas.

De qualquer forma, considera-se que o avanço ficou evidenciado pois quando a matrícula já tiver sido aberta em função da averbação do georreferenciamento no parcelamento do imóveis para fins de divisão de glebas ou desmembramento fica dispensa anuência dos confrontantes.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O georreferenciamento de imóveis rurais representa uma evolução da descrição dos limites dos terrenos, fornecendo maior segurança jurídica ao proprietário do imóvel, à todos os órgãos da administração pública que necessitem de alguma forma da comprovação dos títulos e da fiscalização e localização da propriedade e à todos que de alguma forma tenham interesse na identificação precisa do imóvel, seja ele comprador, detentor de direito minerário, comodante, arrendatário, etc.

A desjudicialização do procedimento de retificação dos imóveis a ser processada junto ao Cartório de Registro de Imóveis também representa um avanço significativo no cenário nacional, principalmente no que se refere a regularização de bens imóveis, o que de alguma forma representa circulação de riqueza no país, seja pela possibilidade de transações imobiliárias legalizadas, ou pela legitimidade nos procedimentos de constituição de garantias reais, como hipoteca e alienação fiduciária.

Indaga-se os eventuais riscos que tais modificação podem provocar a direitos de terceiros. Em quase todos os casos, permite a lei que a retificação seja feita simplesmente por iniciativa de quem é titular do direito de que se trata, ou demonstre, de outra forma, seu interesse.

Por fim, apesar dos questionamentos a respeito do parágrafo 13º introduzido no Art. 176 da Lei de Registros Públicos que disciplina a possibilidade de dispensa da anuência dos confrontantes no procedimento de averbação do georreferenciamento, o mesmo já representa um avanço nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, casos em que bastará a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações.

REFERÊNCIAS

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento: fundamento e prática**. São Paulo: Saraiva, 2013

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial**. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Diário Oficial da União, 5 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 03 set 2019.

BRASIL. Decreto 4.449 de 30 de Outubro de 2002. **Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nºs. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4449.htm>. Acesso em: 03 set 2019.

BRASIL. Decreto nº 9.311, de 15 de março de 2018. **Regulamenta a Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e a Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014, para dispor sobre o processo de seleção, permanência e titulação das famílias beneficiárias do Programa Nacional de Reforma Agrária**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Decreto/D9311.htm>. Acesso em: 03 set 2019.

BRASIL. Lei 5.868 de 12 de Dezembro de 1972. **Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5868.htm>. Acesso em: 03 set 2019.

BRASIL. Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm. Acesso em: 03 set 2019.

BRASIL. Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001. **Altera dispositivos das Leis nos 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10267.htm>. Acesso em: 03 set 2019.

BRASIL. Lei 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: 03 set 2019.

BRASIL. Lei 13.465 de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória no 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nos 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar no 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei no 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.** Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em: 03 set 2019.

BRASIL. Lei n.º 11.952, de 25 de junho de 2009. **Dispõe sobre a regularização fundiária das ocupações incidentes em terras situadas em áreas da União, no âmbito da Amazônia Legal; altera as Leis nos 8.666, de 21 de junho de 1993, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e dá outras providências.** Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11952.htm>. Acesso em: 03 set 2019.

BRASIL. Lei 13.838 de 04 de junho de 2019. **Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), para dispensar a anuência dos confrontantes na averbação do georreferenciamento de imóvel rural.** Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2019/Lei/L13838.htm>. Acesso em: 03 set 2019.

BRASIL. NORMA DE EXECUÇÃO/INCRA/Nº 107. De 23 de Agosto de 2013. **Estabelece os procedimentos a serem realizados pelo INCRA para promover a gestão da certificação de imóveis rurais.** Disponível em: <http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/legislacao/norma-execucao/ne_107_dd.Pdf>. Acesso em: 03 set 2019.

COSTA, João Arthur Siqueira da Silva. **Primeiras impressões sobre o projeto de lei nº 120/2017 – que dispensa a apresentação de carta de anuência dos confrontantes no georreferenciamento de imóveis rurais.** Disponível em < <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-primeiras-impressoes-sobre-o-projeto-de-lei-no-120-2017-undefined-que-dispensa-a-apresentacao-de-carta>

de-anuencia-dos-confrontantes-no-georreferenciamento-de-imoveis-rurais-undefined-por-joao->. Acesso em: 15 set 2019.

DIP, Ricardo. **Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil**. São Paulo: Quartier Latin, 2012.

INCRA. **O que é georreferenciamento?**. Disponível em: <<http://www.incra.gov.br/o-que-e-georreferenciamento>>. Acesso em: 14 set 2019.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 8. ed. São Paulo: Método, 2017

MENZORI, Mauro. **Georreferenciamento: conceitos**. São Paulo: Baraúnas, 2017.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Corregedoria-Geral de Justiça. **Código de normas dos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais/Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais**. Corregedoria-Geral de Justiça. – Belo Horizonte: TJMG, 2013. < <http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>> Acesso em: 15 dez 2019.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Procedimento de dúvida no registro de imóveis: aspectos práticos e possibilidade de participação do notário e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

SANTOS, César Augusto dos. **Breve abordagem sobre o tema da desjudicialização em busca de alternativas ao descongestionamento do poder judiciário**. Disponível em: <https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/1023/R%20DJ%20Tese%20desjudicializa%c3%a7%c3%a3o-c%c3%a9sar%20augusto.pdf?sequence=1> > . Acesso em: 03 set 2019.