

ANOTAÇÕES SOBRE AS RECENTES ALTERAÇÕES NO PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO

AUTOR: KIOITSI CHICUTA

FONTE: Revista de Direito Imobiliário nº 58 (JAN/JUN - 2005)

(www.irib.org.br)

SUMÁRIO: 1. Introdução – 2. A retificação, os princípios de registro de imóveis e seu fundamento legal – 3. Conceito de retificação – 4. Classificação da retificação – 5. Retificação das bases objetiva e subjetiva – 6. Verdade – 7. A nova redação do art. 212 da lei de registros públicos – 8. Retificação administrativa unilateral – 9. Formalidades para o procedimento administrativo unilateral – 10. Especialidade subjetiva – 11. Retificação administrativa bilateral – 12. Apuração de remanescente, abertura ou confinância com via ou logradouro público – 13. Áreas públicas – 14. Alteração e estabelecimento de divisas e alienação de área: uso de escritura pública – 15. Dispensa de retificação – 16. Sanção aos requerentes e ao profissional habilitado pelo CREA – 17. Nulidade de pleno direito – 18. Conclusões.

1. Introdução

Para a correta análise de recentes alterações de dispositivos da Lei de Registros Públicos através da Lei 10.931, de 02.08.2004, é preciso que a reflexão considere os diversos momentos históricos vividos pelo Brasil, desde o momento em que se pensou na instituição de um sistema para o registro de imóveis. Da inicial preocupação de se garantir publicidade ao direito real de hipoteca, surtindo efeitos em relação a terceiros, passou-se a admitir sua ampliação também para os demais direitos reais, principalmente a propriedade imobiliária, mas limitada aos atos consensuais entre pessoas vivas, excluindo, evidentemente, as transmissões *causa mortis* e os títulos judiciais. Com o advento do CC/1916, deixou-se assentada necessidade de registro dos títulos translativos, “por ato entre vivos” (art. 531), mas também: a) dos “julgados, pelos quais, nas ações divisórias, se puser termo à indivisão”; b) “as sentenças, que, nos inventários e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas de herança”; c) “a arrematação e as adjudicações em hasta pública” (art. 532). Anotou-se no art. 856 do CC/1916, revogado, que o registro de imóveis compreendia: a) “a transcrição dos títulos de transmissão da propriedade; b) “a transcrição dos títulos enumerados no art. 532”; c) “a transcrição dos títulos constitutivos de ônus reais sobre coisas alheias”; d) “a inscrição das hipotecas”

O Dec. 4.857, de 09.11.1939, representou verdadeiro marco histórico para a implantação, em nível nacional, de sistema harmônico e integrado do registro de imóveis e hoje, com a Lei 6.015, de 31.12.1973, tem-se a sua consagração

como realidade incontestável de instituição indispensável para a segurança e estabilidade jurídica de situações referentes aos imóveis. Mas, até aqui, longo e tortuoso caminho restou percorrido, mas outro trecho ainda há de ser superado por força das necessidades sociais e econômicas. Veja-se a propósito a preocupação em bem caracterizar o imóvel na matrícula (art. 176, II, 3, da Lei 6.015/73), criando, porém, mecanismos formais de proteção, impedindo que sua descrição ficasse ao sabor da vontade das partes interessadas, o que, por certo, se permitido, traria caos ao sistema e de conseqüências previsíveis, pois cada qual poderia ampliar ou reduzir os limites de seu imóvel, confundindo, por vezes, a propriedade com a posse ou mesmo provocando sobreposição de imóveis. Pode se chegar àquilo que ocorreu há algumas décadas em Comarca do Litoral Norte do Estado de São Paulo e na qual tramitavam centenas de ações de usucapião envolvendo imóveis valiosos no entorno das praias; a somatória das áreas cuja declaração de domínio se perseguia superava até mesmo aquela do próprio Município.

A norma do art. 225, § 2.º, da Lei de Registros Públicos, tornou-se dogma a ser observado para o bem dos registros públicos, dispondo, de forma clara e objetiva, que “consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior”.

A preocupação com a especialidade trouxe, evidentemente, inúmeras dificuldades, pois o sistema implantado anteriormente à Lei 6.015/73, não poderia simplesmente ser interrompido e desconsiderado, como espécie de recadastramento que vez por outra os governantes deliberam efetivar. Era preciso dar seqüência aos atos já praticados, protegendo as situações jurídicas consolidadas sob a égide das legislações revogadas, e admitiu-se que as descrições dos imóveis feitas nos registros imobiliários, mesmo sob a égide do Dec. 4.857/39, ainda que insuficientes sob a ótica da norma vigente, deveriam ser aceitas e mantidas até que os interessados as retificassem pelas vias regulares. Inúmeras descrições constantes dos velhos livros de transcrições limitavam-se a indicar os imóveis com expressões genéricas, tais como “mil braças de frente para a praia”, confrontando-se nos fundos com propriedade de Fulano de Tal, ou a indicação de uma “sorte de terras, com área aproximada de 200 alqueires”, e os proprietários também não eram indicados com a riqueza de detalhes hoje exigida.

A par dessas dificuldades e que até hoje causam conseqüências óbvias, vê-se que várias tentativas foram feitas e algumas lograram êxito em alterar as descrições dos imóveis constantes das matrículas por simples requerimentos dirigidos aos registradores, inserindo medidas perimetrais, áreas, rumos, graus etc. Graças à atuação efetiva de órgãos do Poder Judiciário e de conscientização dos registradores, obtida também através de anos de debates em seminários e congressos, como aqueles promovidos anualmente pelo IRIB, chegou-se a um consenso de que as alterações descritivas deveriam superar procedimento retificatório adequado.

Criou-se aqui verdadeiro obstáculo à circulação de bens imóveis, principalmente quando envolvia desmembramento, fusão e unificação. O Poder

Judiciário, há muito exigido na prestação de serviços superior à sua capacidade, não tem atendido com presteza a esse reclamo. A velocidade exigida para o mundo dos negócios fez com que alternativas fossem buscadas e a Lei 10.931/73 significa importante inovação, permitindo que as retificações sejam feitas através de procedimento administrativo no próprio Registro de Imóveis e sob responsabilidade do Oficial. O estudo que ora se desenvolve traça apenas algumas considerações iniciais sobre as inovações feitas.

2. A retificação, os princípios de registro de imóveis e seu fundamento legal

O estudo do Direito Registral Imobiliário não dispensa aprofundada incursão de princípios que lhe são próprios, mas dentre eles não há como omitir dois, em particular, que se entrosam com a retificação, justamente a especialidade e a da legitimação registral. Pelo primeiro, asseguram-se os direitos inscritos através da adequada e correta descrição do imóvel e da perfeita identificação das pessoas indicadas nos atos, e pelo segundo, a presunção relativa de exatidão e integralidade do registro. Criou-se mecanismo que assegura a possibilidade de alteração de dados equivocados ou de suplementação de omissão, mas com segurança, evitando, por exemplo, a retificação unilateral das medidas perimetrais na confinância com imóveis lindeiros sem a anuência dos proprietários ou de titulares de direitos sobre esses imóveis.

Desde o CC/1916, em seu art. 860, já se previa possibilidade de correção do registro, dispondo que “se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique” e redação semelhante é encontrada na redação original do art. 212 da Lei 6.015/73, acrescentando ao texto a expressão “por meio de processo próprio”. O CC/2.002, em seu art. 1.247, repetiu praticamente o texto revogado e lhe acrescentou “ou anule”, mas a nova redação do art. 212 da Lei de Registros Públicos optou ampliá-lo nos seguintes termos: “Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo oficial de registro de imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213 da Lei de Registros Públicos, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial”.

Boa ou má, essa é a última redação dada por texto legal, mas que revela propósito de trazer dinamismo à circulação dos bens imóveis, permitindo que a retificação se processe, num primeiro plano, perante o próprio Registro Predial através daquilo que denomina de “procedimento administrativo”.

3. Conceito de retificação

A regra idealizada para o sistema é que exista compatibilidade entre a situação jurídica real e aquela escriturada no Registro de Imóveis, quer porque assim elaborada deste o início, quer porque corrigida através dos meios próprios previstos em lei. Para se alcançar a harmonia quando existente divergência utiliza-se da retificação e que, em sentido amplo, significa endireitar, corrigir ou emendar, em contraponto ao sentido estrito de correção de inexatidão ou erro proveniente de escrituração nos assentos imobiliários.

Pode-se assim conceituar a retificação como a providência necessária para que o registro espelhe a situação jurídica real, quer decorra ela de processo registrário, quer de defeitos ou vícios do título causal. Busca-se através dela alcançar a verdade registral e que não restou obtida em razão, dentre outros, de: a) falta de apresentação de título idôneo e válido, não outorgando publicidade constitutiva ao registro, como a propriedade decorrente da inscrição de registro paroquial ou de mera afirmação de que se cuida de aquisição anterior ao CC/1916, sem demonstração da origem; b) vícios no procedimento registrário, como a ofensa ao princípio da continuidade; c) deficiência dos registros quanto à especialidade.

É bom que se destaque que a retificação é do registro e não do título causal. Prevalece regra de que um título só se retifica por outro, não podendo o juiz ou o registrador substituir as partes na manifestação de vontade. Mas, o rigor formal da premissa pode levar a exageros impensáveis no mundo moderno, como os equívocos na especificação do número do documento de identidade ou erros evidentes de digitação. Daí porque, nessa matéria, há de imperar o princípio da razoabilidade e da proporcionalidade, obrigando a retificação de título por outro título apenas quando diz respeito aos elementos essenciais do negócio jurídico, como, por exemplo, quando se diz que a intenção das partes era locar o imóvel e não vendê-lo, ou afirmar que o preço é de R\$ 100.000,00 e não de R\$ 5.000,00. Mas, quando o equívoco diz respeito a elementos acidentais, possível é supri-lo através de outros meios, como a exibição do próprio documento de identidade em caso de erro na tomada do respectivo número.

4. Classificação da retificação

A doutrina não estabelece classificação sistemática e uniforme sobre a retificação e melhor será distingui-la, para efeitos práticos, em relação ao conteúdo, ao objeto, à iniciativa e à extensão ou efeitos.

Quando ao conteúdo, a retificação pode ser positiva, negativa ou mista, importando a primeira em acréscimo ao registro (v.g. a inserção de dados para melhor identificação da parte ou a escrituração de usufruto que não restou feita, muito embora constante do título); a segunda em supressão (cancelamento do registro de hipoteca porque efetivado após inscrição de venda feita para terceiro pela mesma parte); mista quando importa em acréscimo e supressão, como ocorre na retificação da descrição do imóvel, na qual suprimem-se dados e acrescentam-se outros.

No que se refere ao objeto, a retificação pode envolver o próprio direito, como a cláusula restritiva de inalienabilidade e de impenhorabilidade constante do contrato de doação de imóvel e que não restou anotada na matrícula, ou fatos, como a imprecisão das características do imóvel ou mesmo da identificação das pessoas.

Quanto à iniciativa, a retificação pode ser feita de ofício ou de forma provocada. Na retificação de ofício é o próprio registrador que toma a iniciativa de executá-

la, como forma exceptiva do princípio da instância, e na provocada, que constitui a forma corriqueira, quando o interessado pede a correção de erros. Nessa última forma a retificação pode ser administrativa ou judicial, ou seja, no primeiro caso quando dirigido ao próprio Oficial do Registro de Imóveis ou ao Juiz Corregedor Permanente, e o segundo caso, quando reclamada providência jurisdicional, quer sob a forma de jurisdição voluntária, quer como de jurisdição contenciosa.

Por fim, quanto à extensão ou efeitos, a retificação pode ser parcial ou total, conforme seu alcance. Quando há o cancelamento da matrícula por ordem judicial, contamina-se o todo, mas ela pode ser parcial quando apenas parte é atingida, como a alteração da descrição das características do imóvel matriculado.

5. Retificação das bases objetiva e subjetiva

Como regra geral, a descrição do imóvel no título causal deve harmonizar-se com aquela do Registro Imobiliário, observando as regras do princípio da especialidade. Daí porque se afirma que o Registrador atua *secundum tabulas* e *secundum titulus*. Isto, porém, não significa que exista uma terceira realidade e que não pode ser desconsiderada, ou seja, a realidade fática e que está além dos limites de seu conhecimento imediato. A unidade predial pressupõe existência de base jurídica de direito (p.e. o direito real) e a base física, objetiva ou material, que nada mais significa do que o imóvel objeto do direito real.

Toda vez que a realidade extra-tabular se mostrar divergente da realidade jurídica, há necessidade de retificação, abrangendo tanto dados pessoais, como dados objetivos, cuja alteração se faz através de ações direta ou indireta. Pode envolver, por exemplo: a) inscrição de direito inexistente, fundado em título falso; b) omissão de direito existente; c) cancelamento indevido de direito existente (quitação de mútuo falsa para cancelamento de hipoteca); d) erro de menção do conteúdo de direito, como o equívoco na especificação do valor da hipoteca.

Na retificação da base objetiva, também conhecida como retificação de área, corrigem-se as imprecisões relativas aos imóveis, caracterizando-os através de medidas perimetrais, áreas, medidas de referência, acidentes naturais, acessões artificiais etc. Observam-se os aspectos quantitativos e os aspectos qualitativos e, dentre estes, o de ubiquação. A exigência do art. 176, § 1.º, II, *a* e *b*, da Lei 6.015/73, tem por objetivo melhor caracterizar o bem de forma a distingui-lo dos demais e salta claro que o exame da disponibilidade apenas com aferição do aspecto quantitativo pode acarretar alienação de bens alheios ou sobreposições. É preciso certeza jurídica de identidade do imóvel transmitido com aquele especificado no registro e basta recordar que algumas inscrições são pobres na indicação de característicos, mencionando apenas a área do terreno e o bairro correspondente, o que faz com que se possibilite sua inclusão em qualquer parte do território, situação incompatível com a exigência de segurança. De outra parte, não faz muito tempo, o controle, principalmente em casos de desmembramento, se limitava apenas ao aspecto quantitativo, ou seja, observava-se tão somente a área sem qualquer outra exigência. Nada

impede que um proprietário promova divisão de área maior de 1.000m² em cinco partes, mas se a disponibilidade for aferida apenas com base no aspecto quantitativo, nada impede que uma mesma parte seja alienada a pessoas diversas. Exige-se rigor também quanto à posição geográfica que cada qual ostenta em relação à porção maior de que originaram, exigindo, assim, perfeito controle registral e que, evidentemente, não se confunde necessariamente com a posse exercida no local. A planta elaborada por profissional competente constitui valioso subsídio para esse controle.

Na retificação da base subjetiva, outrossim, visa-se sanar erros ou eliminar dúvidas quanto à identificação das pessoas envolvidas no registro, principalmente em relação ao nome, qualificação e estado civil. A providência não se confunde com a averbação prevista no art. 167, III, 5, da Lei de Registros Públicos, que permite averbação de *“alteração do nome pelo casamento ou pelo desquite ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nela interessadas”*. Só hoje há rigor quanto ao uso e menção de documentos de identidade (RG, CPF, CNPJ, carteira profissional, n. do passaporte, etc.) nos respectivos títulos e muitos registros não os consignam, exigindo em relação aos novos a observância do art. 176, § 1.º, n. 4, *a e b*, da Lei de Registros Públicos, o que deverá ser atendido sem que importe em risco de prejuízo a terceiros. Desde que ausente dúvida, é possível inserção dos dados necessários, mas por vezes exige procedimento retificatório, como, por exemplo, em relação às pessoas com nomes comuns e passíveis de homonímia, como José da Silva, Carlos Pereira etc. Muitas vezes existe equívoco na consignação do estado civil, figurando a pessoa como sendo casada, quando, na realidade, é apenas convivente ou mesmo solteiro.

6. Verdade

O legislador, desde o Código Civil de 1916, utiliza a expressão *verdade* para consignar o objetivo do registro. *“Se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique”*. Evidentemente, não se cuida aqui do sentido científico da palavra, eis que ele pressupõe sentido absoluto, o que não se coaduna com a dinâmica da vida, em que a *verdade* de hoje pode não ser a *verdade* do amanhã. Veja-se a propósito como se fazia o levantamento topográfico há três décadas e como se efetiva atualmente, até mesmo com uso de equipamentos de última geração, permitindo margem reduzidíssima de erro. A verdade é aferida com o negócio jurídico e o imóvel a ele vinculado e com o assentamento imobiliário. Desde que ela não represente a realidade fática e ou jurídica, permite-se a alteração.

De toda forma, como destaca Houaiss, verdade é o que está de acordo com o real, no sentido de exatidão, ou, como anota De Plácido e Silva, é o verdadeiro, o que exprime o real, autêntico, legítimo, fiel ou exato. Mas, em sentido registrário, a verdade significa o resultado da correção do registro omisso, impreciso ou em desconformidade com a realidade.

7. A nova redação do art. 212 da lei de registros públicos

Dispõe o art. 212, da Lei 6.015/73, com a redação dada pela Lei 10.931, de 2004, que *“se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio de procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial”*. Vê-se, de início, que houve acréscimo da expressão “averbação” para indicar possibilidade de retificação dessa natureza de ato, e para anotar, além dos registros que não expressem a verdade, aqueles imprecisos ou omissos.

O trato dado à matéria não se reveste de caráter científico e buscou-se, de início, indicar que a retificação é possível a atos que não ostentem natureza de registro em sentido estrito. Desde o advento do Código Civil de 1916 nunca houve dúvida sobre a possibilidade de se corrigir equívocos verificados em atos escriturados no Registro de Imóveis e, com a entrada em vigor da Lei 6.015/73, substituindo principalmente os livros de transcrições e de inscrições, passou-se a utilizar os termos registro e averbação, permitindo continuidade de uso da palavra inscrição. Mesmo assim, à falta de sistematização adequada, bem se vê uso indiscriminado das diversas expressões, ora utilizando inscrição como gênero, ora empregando registro também como gênero, distinguindo-a daquele do inc. I, do art. 167, da Lei de Registros Públicos, como sendo registro em sentido estrito. Nem mesmo os diversos diplomas legais mantêm coerência quanto à natureza dos atos a serem escriturados como registro e como averbação.

Essa imprecisão, porém, não justifica o acréscimo da expressão “averbação” como se fosse necessário e imprescindível. Nunca houve qualquer dúvida sobre a possibilidade de correção de qualquer ato materializado pelos operadores do sistema registrário, seja ele nas transcrições, nas inscrições, nos registros, nas averbações e até mesmo na matrícula, considerada como ato de registro em sentido amplo.

Da mesma forma, é redundante afirmar que o registro omissivo ou impreciso não exprime a verdade. Impreciso é falta de clareza ou exatidão, incerto, e omissivo é o ausente, ou seja, são espécies do gênero de falta de conformidade com a verdade. É bem verdade, como destacado, que a expressão verdade é passível de críticas, mas a considerar as espécies como exaustivas, não haveria como permitir, por exemplo, a correção de excessos, como a matrícula que consigna imóvel com área de 250m² e que, na realidade, contém 300m². Nesse exemplo não há imprecisão, nem omissão.

O art. 212 da Lei 6.015/73, de outro modo, estabeleceu importante inovação, prevendo forma ágil e interessante de retificação do registro. Ampliou a competência de atuação do Oficial do Registro de Imóveis, atribuindo-lhe a direção e a deliberação do pedido retificatório através de procedimento administrativo. Fixou a lei normas procedimentais, descrevendo os modelos a seguir na atividade desenvolvida pelo Oficial: a) elenco de atos que compõem cada procedimento; b) ordem de sucessão na prática dos atos; c) forma a ser observada (modo, lugar e tempo).

O procedimento administrativo não tem natureza processual, exibindo, isto sim, caráter instrumental, sendo definido por Alberto Xavier como sendo a *sucessão ordenada de formalidades tendentes à prática ou à execução de um ato administrativo por parte de uma autoridade ou órgão administrativo*. Há, assim, uma sucessão de trâmites destinados direta ou indiretamente a permitir a formação de vontade esclarecida de um órgão público para a prática de ato administrativo.

Na área de registros públicos, o procedimento deve ser admitido como série de atos coordenados a partir da iniciativa do próprio Oficial ou de interessado, direcionados a um provimento favorável ou desfavorável ao pedido de retificação.

A formação de procedimento administrativo não afasta a possibilidade do controle jurisdicional e por força do art. 5.º, XXXV, da CF/88. Há opção a ser exercida pelo interessado de buscar a retificação pela via administrativa ou pela via judicial.

8. Retificação administrativa unilateral

Permite-se o manejo do procedimento administrativo e que pode ser unilateral, quando não exhibe risco de prejuízo potencial a terceiros, e bilateral, quando há o risco de causar danos a outrem.

O art. 213 da Lei de Registros Públicos, com a nova redação que lhe foi dada pela Lei 10.931/2004, diz que o Oficial retificará o registro ou a averbação, de ofício ou a requerimento do interessado, em 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 de dados de qualificação pessoal das partes comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas.

Bem se vê, num exame superficial, que o texto não mais faz referência ao que o primitivo § 1.º, do art. 213, Lei 6.015/73, fazia em relação ao erro evidente e que poderia ser corrigido “desde logo”. Não há, porém, que se entender que a norma tenha excluído tal possibilidade e tão óbvia se mostra a solução que é de se entender que, se o Oficial pode corrigir equívocos de maior gravidade, deve fazê-lo em relação aos erros ditos “evidentes”, ou seja, perceptíveis de imediato, sem necessidade de qualquer interpretação. Assim como já se entendia que os equívocos óbvios devem ser corrigidos de imediato pelo respectivo responsável, assim deve continuar sendo feito, a exemplo do que ocorre nas hipóteses de escrituração de atos de registro ou de averbação e nos quais se omite a subscrição do Oficial, do Substituto ou do Escrevente

autorizado.

A primeira hipótese prevista no art. 213, Lei 6.015/73, é a ocorrência de *omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título*. Toda vez que a escrituração não corresponda ao título, possível se mostra a retificação. Assim, exemplificativamente, se houver erro na consignação no ato de registro de dados constantes do instrumento público ou particular, a retificação há de ser feita. Mas, a aplicação não há de atender apenas à dicção do texto legal, merecendo interpretada com os demais princípios de registros, principalmente aquela do art. 252 da Lei de Registros Públicos e que estabelece o seguinte: *“O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”*. Não raras vezes, noticia-se ocorrência de falhas em processo de registro ocorridas há muito tempo e, desde que represente prejuízo a terceiros, a retificação não pode ser feita mediante procedimento administrativo. Veja-se a hipótese de escritura de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca e na qual, por equívoco, não se faz o registro da hipoteca, vindo o devedor a alienar o imóvel como livre de quaisquer ônus. Estando o bem registrado em nome de novo proprietário, não há como alegar erro na transposição de elemento essencial do título para promover registro tardio da hipoteca.

O exemplo reforça convicção de que a retificação administrativa unilateral só é possível quando não represente dano efetivo ou potencial a terceiros.

A segunda hipótese diz respeito à indicação ou atualização de confrontação. O art. 225 da Lei 6.015/73 estabelece que os títulos devem consignar, dentre outros, *“as confrontações”*, mencionando os *“nomes dos confrontantes”*, e existe consenso que não se deve mais, a exemplo do que ocorria no passado, especificar nomes dos proprietários, mesmo porque temporários, mas os próprios imóveis lindeiros. Nesse aspecto, a Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, em suas Normas, dispõe no item 49, do capítulo XX, prevê que não devem ser considerados irregulares *“títulos que corrijam omissões ou que atualizem nomes de confrontantes, respeitado o princípio da continuidade”*, acrescentando no subitem 49.1, que *“entende-se ocorrer atualização de nomes de confrontantes quando, nos títulos, houve referência expressa aos anteriores e aos que os substituírem”*. Não se cuida, à evidência, de novidade e muitos registradores já vinham promovendo as retificações quando já existentes subsídios em outros registros da própria serventia, principalmente alterando o nome do proprietário pelo próprio prédio, na esteira do que dispõe o item 50 das mesmas Normas (*“Sempre que possível, nos títulos devem ser mencionados, como confrontantes, o próprios prédios e não os seus proprietários”*). O alcance legal, porém, é muito mais amplo e abrange soluções como aquelas decorrentes de averbação de abertura ou confinância com via ou logradouro público. É possível demonstrar com documentos que o imóvel passou a confrontar com bem público de uso comum do povo, quer desfalcando-o como decorrência de sua existência sobre porção da qual se destacou, quer pela afetação de imóvel vizinho, mas que, de uma forma ou de outra, indica mudança a ser anotada nos Registros Públicos.

A terceira hipótese, que diz respeito à alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial, é repetição da regra do art. 167, II, n. 13, da Lei 6.015/73, que estabelece averbação “*ex officio, dos nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público*”. Não é preciso maior exercício intelectual para concluir que toda e qualquer outorga de denominação às vias e logradouros públicos deveria ser averbada de ofício, independente de provocação de interessado. De toda forma, constitui reforço e que deveria vir acompanhado de obrigatoriedade do Registro de Imóveis de arquivar todas as leis e normas de direito urbanístico e, no caso, que digam respeito às denominações, obrigando os Registradores, com prazo certo, a promoverem em todos os registros afetados à prática dos atos averbatórios. Todo registrador responsável, por certo, mantém arquivado cópia de legislação municipal pertinente, e a execução de ofício, independente de qualquer provocação, revelando compromisso com a sociedade na manutenção de sistema seguro e confiável dos Registros Públicos.

A quarta, quinta e sexta hipóteses revelam evolução ao conceito tradicional do art. 225, § 2.º, da Lei de Registros Públicos, e no qual se consigna que “*consideram-se irregulares, para efeitos de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior*”. Mesmo que a nova descrição inclua rumos, ângulos de deflexão, coordenadas georreferenciadas, se não houver “*alteração das medidas perimetrais*”, é possível atender ao pedido de alteração registrária mediante simples solicitação ao Oficial Registrador, socorrendo-se ele, evidentemente, de trabalho técnico subscrito por profissional habilitado. Trata-se de matéria especializada e o Oficial só terá condições de analisar sua viabilidade se subscrito por profissional que oferte memorial descritivo e planta, através da qual possibilite acompanhamento possível a um leigo. Atender a um pedido de alteração porque anotada a nova descrição no título ou mediante simples requerimento, sem qualquer respaldo técnico, pode representar risco desnecessário, inclusive de sobreposição em relação ao imóvel vizinho. De igual forma, resolve-se a velha questão da inserção da área do terreno, quando ausente do registro, desde que “*resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro*”. É bem verdade que a matemática prevê soluções diversas para retângulo com as mesmas medidas lineares, dependendo da angulação existente, mas o rigor formal antes exigido restou mitigado, bastando apenas que se tenha subsídios para tanto, como, por exemplo, as plantas oficiais elaboradas a partir de levantamentos aéreos. Desde que possível chegar a um resultado, com base nas medidas conhecidas, e amparado por documento idôneo, é possível a retificação administrativa unilateral.

A sétima hipótese envolve a especialidade subjetiva, quando se busca modificar os dados de qualificação pessoal das partes. A retificação será feita pelo Oficial quando “*comprovada por documentos oficiais*” ou por despacho judicial “*quando houver necessidade de produção de outras provas*”. Muitas vezes, há defeito de qualificação e a parte pode ser identificada como solteira, quando, na realidade, era casada ou viúva. Basta apenas a exibição de certidão atualizada do Registro Civil para atender ao pedido. A dúvida pode surgir quando a lei qualifica o documento de “*oficial*”, mas seu sentido pode ser

extraído da consideração de que ele é emanado pela autoridade ou pelo órgão incumbido para finalidade específica. Assim como o controle do estado civil é feito pelo Registro Civil, outros órgãos podem fazê-lo em relação a outros atributos da pessoa, como o número de documento de identidade ou de cadastro. A natureza oficial do documento impede que seja ele suprido mediante declaração, ainda que em escritura pública ou em documento registrado em Títulos e Documentos. Havendo necessidade de dilação probatória, a deliberação cabe ao Juiz Corregedor Permanente.

Por certo, diante da falta de previsão legal, podem surgir dúvidas sobre a forma a se adotar em caso de requerimento feito ao Oficial e entender ele que o documento não é oficial e que se faz necessária produção de prova. A adoção de procedimento administrativo não justifica rigor de se indeferir desde logo o pedido e mostra-se sensata solução de se permitir, mediante solicitação do interessado, que os autos sejam remetidos ao Juiz Corregedor Permanente para que, em sendo o caso, após dilação probatória, defira a retificação. Exemplo disso são os procedimentos existentes e que visam demonstrar a posse do estado de casados ou mesmo a celebração do casamento no exterior.

9. Formalidades para o procedimento administrativo unilateral

O processo de registro é essencialmente documental e não prescinde do controle rígido de tudo que se pratica. Assim, da mesma forma que se registra o ingresso de qualquer título na serventia, quando se dá início a procedimento administrativo retificatório por provocação do interessado, é mister escrituração no Livro Protocolo (n. 1) do requerimento, podendo, caso assim seja de interesse local, a abertura de livro auxiliar para respectivo controle.

Mesmo em situações em que não apresentado mero requerimento ou pedido de providências, como se vê do art. 246, § 1.º, da Lei 6.015/73, sempre se entendeu necessária escrituração no livro protocolo como se título fosse. A exigência não persiste quando a retificação é feita de ofício, pressupondo sempre que o Oficial, no exercício de suas funções, tenha constatado o erro e promova a retificação. A escrituração nessa hipótese é dispensável.

Outra questão interessante é aquela que diz respeito à ocorrência ou não de prenotação. Se admitida sua existência, estar-se-ia formalizando processo de registro com base no art. 182 e seguintes da Lei de Registros Públicos, falando-se, ainda, em prioridade e preferência? Uma primeira conclusão que se extrai é que a retificação administrativa pelo Oficial Registrador constitui exceção à regra geral do processo de registro, atribuindo a ele incumbência de modificação de conteúdo do registro em seu sentido genérico. Não se dá início a um processo de registro em seu sentido estrito, mas a um procedimento e para o qual pode ser irrelevante discussão sobre preferência ou prioridade. Mas, ainda assim, mesmo que não exista obstáculo para os títulos protocolados posteriormente, é preciso analisar sempre a repercussão frente ao pedido retificatório, como se vê, por exemplo, quando há pedido para inserção de cláusula de inalienabilidade e que, por omissão, não figurou na matrícula, frente a escritura de venda e compra do imóvel. De outra parte, é

possível que se busque retificação da descrição do imóvel e que o proprietário, logo em seguida, sem que o pedido seja apreciado, venha a aliená-lo ou mesmo a onerá-lo. Nada impede a sua prática. Obstar pura e simplesmente o registro ou a averbação de ato posterior sob argumento de prioridade pode atentar contra o próprio sistema.

Mesmo na hipótese de procedimento retificatório, há, evidentemente, processo de registro em sentido amplo, sendo necessária distinção entre aquele em sentido próprio, quando o próprio título ostenta, em sua face, todos os elementos exigidos para a prática do ato registrário, como ocorre, por exemplo, com a escritura de compra e venda ou o instrumento particular de compromisso de venda e compra. Todos os elementos devem ali estar concentrados. O mesmo não ocorre em relação ao “título” que dá impulso ao procedimento administrativo e que pode exigir atos intercorrentes, como nas notificações feitas aos confinantes.

De outra parte, ainda que se admita substituição do procedimento judicial por aquele extrajudicial, não há razão para se adotar rigor exigido para aquele. Chega-se até mesmo a ponto de exigir autuação do pedido como se processo judicial fosse. Busca-se a simplificação e a agilidade e não a burocratização através de fórmulas, merecendo destaque que até agora os pedidos formulados pelos interessados diretamente ao Oficial sempre tiveram o zelo e o cuidado necessários, arquivados, depois de apreciados, em pastas apropriadas. Não se pode pensar em transformar os Registros Públicos em cartórios judiciais, onde tudo se resolve através de processos e as formas ganham realce. A razão de ser da serventia predial tem contornos diversos e os atos periféricos, se assim podem ser definidos os procedimentos retificatórios, devem ter o destaque merecido, mas não a ponto de superar até mesmo o processo de registro e que importam na criação, alteração ou extinção de direitos reais. O que se exige é que o expediente seja montado na rigorosa seqüência de sua formação e com a consignação das datas em que anexados ou efetivados.

Evidentemente, quando se pensa em procedimento administrativo, não prescinde de ato final ou conclusivo. Todo processo visa a preparar ou executar uma vontade funcional e, certamente, com a decisão encerra-se normalmente o procedimento administrativo.

Discute-se o limite da apreciação administrativa e o exame aborda tão só aquele do ponto de vista da legalidade. Embora não judicial, o procedimento não envolve critérios de justiça e de conveniência.

Há sempre o dever de fundamentar a decisão, ainda que de forma concisa. Todas as decisões devem ser fundamentadas e nada impede que o Oficial conclua sobre a impossibilidade de atendimento do pedido retificatório. Não basta apenas que comunique o interessado o deferimento ou indeferimento do pedido, exigindo sempre que ele saiba os motivos para uma ou outra deliberação, a exemplo do que ocorrendo em relação ao processo de registro, no qual deve indicar por escrito eventual exigência a ser satisfeita (art. 198 da Lei de Registros Públicos).

Em se cuidando de deliberação administrativa, é preciso análise sobre cabimento ou não de recurso ou mesmo de pedido de reconsideração. Não há qualquer previsão específica, mas, no caso, há de se aplicar a regra geral existente e aqui devem ser observadas as peculiaridades de cada Estado. Em São Paulo, por exemplo, só se admite o procedimento da dúvida quando a discussão gira sobre a prática de ato de registro em sentido estrito, mas, em outras unidades da Federação, admite-se seu uso até mesmo para a prática de ato averbatório. Evidentemente, no primeiro caso, não se permite o uso da dúvida, mas se permite o uso de recurso administrativo, assim como previsto na Lei de Organização Judiciária em relação às decisões dos Juizes Corregedores Permanentes. Não há sentido obrigar a parte a instaurar novo procedimento perante a Corregedoria Permanente quando todos os elementos necessários já se encontram no procedimento instaurado na própria Serventia Predial, cuidando-se de providência racional e que não atenta contra a estrutura propriamente dita de procedimento administrativo. Evidentemente, cada Estado tratará a matéria de acordo com sua conveniência interna, mas eventual deferimento ou indeferimento do pedido retificatório pode e deve permitir sua reapreciação pelo Juiz Corregedor Permanente, quer o recurso seja contra o deferimento, quer contra o indeferimento.

Pode causar perplexidade assertiva de recurso contra o próprio deferimento. O ato de registro em sentido amplo, como é do conhecimento geral, desde que lançado na matrícula ganha publicidade e com efeitos em relação a terceiros, os quais podem tomar conhecimento tempos depois da decisão administrativa. E aqui surge uma primeira questão que diz respeito ao prazo recursal. Evidentemente, e isso é extraído da análise dos próprios dispositivos da lei especial, deixou-se ao Oficial Registrador a incumbência de procedimentos que não ostentem mínima controvérsia, não deixando qualquer margem de arbítrio à análise de situações que possam levar ao enveredamento de considerações subjetivas, excluída situação prevista no § 5.º, do art. 213, da Lei 6.015, de 1973, que exige “impugnação fundamentada” do confrontante. Isto faz com que se admita que o legislador deixou ao Registrador campo mínimo de deliberação sobre conflitos tópicos ou de fundo. Em havendo terceiro, assim como se admite a intervenção de terceiros no processo civil, é possível processamento do recurso.

A falta de regras explícitas causam dificuldades e um aspecto a ser analisado é justamente o do juízo de admissibilidade do recurso. Nada impede, por exemplo, que o interessado se dirija diretamente ao Juiz Corregedor Permanente e peça a ele a reapreciação da matéria, inclusive com requisição do procedimento administrativo. Nesse aspecto, dá-se início a novo procedimento e faz-se reapreciação do pedido.

Em se cuidando de procedimento administrativo, não há forma sacramentada e os interessados podem buscar as soluções possíveis, dentre as diversas variantes, sem que isso implique assertiva de preclusão ou mesmo de impedimento. Interessa o objetivo a ser perseguido e, da mesma forma que um título inábil para o registro pode ser reapresentado e prenotado tantas vezes quanto for do interesse do apresentante, nada impede que a mesma pretensão

seja formulada por diversas vezes, pouco importando que seja na esfera extrajudicial, ou na área de atuação judicial não típica. Com essa convicção, vê-se possível pedido de reconsideração dirigido ao Oficial e que analisará os novos fundamentos a ele expostos.

10. Especialidade subjetiva

A segunda parte da alínea *g*, do inc. I, do art. 213, da Lei de Registros Públicos, prevê possibilidade de “inserção ou modificação dos dados de qualificação das partes mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas”. Vê-se, de plano, que o texto legal restringiu área de competência do Registrador em relação à especialidade subjetiva, exigindo que a alteração de qualificação da parte se ampare, em princípio, em “documentos oficiais”.

Não há que se confundir documentos oficiais com documentos públicos. Oficiais são os documentos expedidos por órgãos incumbidos de seu controle e expedição, como por exemplo o casamento celebrado no Brasil prova-se pela certidão emitida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais (art. 1.543 do CC). A falta ou perda do registro civil pode ser justificada (parágrafo único, do art. 1.543 do CC), mas sua apreciação não pode ser feita diretamente pelo Oficial, exigindo sempre a instauração ao menos de procedimento judicial administrativo perante o Juiz Corregedor Permanente ou Juiz Diretor do Foro, conforme estabeleçam as regras de organização judiciária de cada Estado.

O documento oficial pode ser exibido no original, em cópia reprográfica autenticada ou através de certidão do Registro de Títulos e Documentos. Mas, não há como substituí-lo, por exemplo, com a oferta de ata notarial ou de escritura de declarações, onde diversas pessoas comparecem perante o Tabelião de Notas e afirmam terem presenciado o casamento civil dos interessados e cujo acervo restou destruído por um incêndio. A aferição da idoneidade ou validade da prova compete exclusivamente ao Juiz, o mesmo ocorrendo com a mera exibição de procedimento judicial de justificação (arts. 861 a 866 do CPC). Pouco importa o fato do incêndio. Era mister, para existência do documento oficial, que o registro fosse restaurado pelas vias adequadas.

11. Retificação administrativa bilateral

A nova redação do inc. II, do art. 213 da Lei de Registros Públicos importa em modificação de grande alcance, permitindo que as alterações de medidas perimetrais dos imóveis registrados sejam feitas sem utilização do processo judicial, admitindo anuência expressa ou presumida dos confinantes.

A primeira hipótese é a da retificação bilateral consensual, dispondo que “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”. Antes

dessa modificação, em Estados como São Paulo, não se permitia apresentação direta ao registrador de concordância da alteração pelos confinantes para a alteração, exigindo sempre ordem judicial, derivando daí as dificuldades, quer pela eventual não aceitação dos termos da concordância, quer pela exigência feita de citação de todos os interessados e independente da anuência, ao sabor da convicção externada pelo Juiz a quem coube a apreciação do pedido.

Estabeleceu-se como regra que, atendidos os requisitos mencionados no *caput*, do art. 225, da Lei de Registros Públicos, “o oficial averbará a retificação”. Buscou-se atribuir à especialidade objetiva, ou seja, a indicação “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 fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima” como requisitos essenciais e não meramente acidentais. Evidentemente, a regra não há de ser interpretada em seu sentido literal absoluto, principalmente no que diz respeito a terreno urbano, eis que até mesmo entre os especialistas existe controvérsia sobre a forma de contagem em relação à esquina em face da diversidade de seu formato e do seu ponto inicial, havendo até mesmo quem sustente que o ponto inicial da esquina é o eixo central da via pública. De toda forma, a interpretação há de ser voltada no sentido de que o imóvel deve estar bem caracterizado e com especificação, principalmente, das medidas perimetrais, de sua área e dos confinantes.

Desde que exigida a participação de profissional habilitado pelo CREA, não há como dispensar a planta e o memorial descritivo, por mais simples que seja a retificação, com a sua assinatura e a dos confinantes na planta, com firmas reconhecidas. Embora a lei não exija expressamente o reconhecimento, trata-se de documento particular e para o qual o sistema reclama sua efetivação, ainda que por semelhança, podendo, evidentemente, ser suprida com as assinaturas lançadas na presença do Oficial Registrador e com a certidão correspondente.

Em não havendo concordância de todos os confinantes, ainda assim torna-se possível o uso da via extrajudicial, destacando o § 2.º, do inc. II, do art. 213, da Lei 6.15/73, 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, ou, ainda, 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 parte pode optar por solicitar a notificação de todos os confinantes ou obter a anuência de apenas parcela, solicitando a notificação do restante.

Nessas circunstâncias, cabe ao Oficial, depois de receber o pedido retificatório, efetuar seu processamento e expedir notificações, advertindo o destinatário que eventual impugnação deverá ser feita em quinze dias, presumindo-se sua anuência se deixar de apresentar impugnação. A lei não estabelece os

requisitos para a notificação e uma primeira dúvida que surge é em relação à dúvida sobre a falta de consignação de advertência da falta de impugnação ou mesmo do prazo para sua concretização. O Código de Processo Civil, em relação aos processos, estabelece necessidade da advertência (arts 225, II e VI, e 285, do CPC), mas, como anotado anteriormente, os rigores dos processos judiciais não se estendem aos processos administrativos. Estes não geram a preclusão máxima (coisa julgada material) e eventual falha pode ser agitada a qualquer momento, o que, todavia, não afasta recomendação de que a notificação deve conter todos os requisitos necessários para a correta compreensão do destinatário, inclusive no que se refere ao prazo para impugnação e para as conseqüências de eventual falta, não sendo demasiado repetir que a notificação deverá vir acompanhada necessariamente da cópia do requerimento e dos documentos que o instruem, dentre os quais a planta e o memorial descritivo, sem os quais não haverá mínima possibilidade de exame pelo interessado.

Para formular requerimento retificatório não se exige capacidade postulatória especial, a exemplo do que ocorre em relação aos processos judiciais. Não se inclui como atividade privativa de advocacia (art. 1.º da Lei 8.906, de 04.07.94) e o próprio interessado pode subscrever diretamente a pretensão formulada ao Oficial, o mesmo sucedendo em relação à impugnação.

A notificação pode ser feita de forma direta, por carta ou por edital. Na primeira hipótese, o Oficial, diretamente ou através de prepostos autorizados (art. 20, §§ 3.º e 4.º, da Lei 8.935/94) deverá diligenciar no imóvel contíguo ou naquele indicado pelo requerente, surgindo aqui uma primeira dúvida se a entrega deve ser feita diretamente ao destinatário ou se a sua execução pode ser concretizada em qualquer morador. Embora o § 3.º, do inc. II, do art. 213, da Lei 6.015/73, diga que “a notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerendo”, não há como atribuir efeitos similares ao do protesto em que basta o encaminhamento da notificação ao endereço apontado como sendo do devedor. Tanto isto é certo que na segunda parte do parágrafo citado, diz a lei que “não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido”, demonstrando que o destinatário deve ser cientificado diretamente e não através de outro morador ou mesmo de porteiro de edifício de apartamentos. As dificuldades são conhecidas pelos operadores do direito que labutam no Registro de Títulos e Documentos e a lei, de forma sábia, possibilitou a delegação a eles da execução dos atos notificatórios.

A lei faculta uso da notificação pelo correio, com aviso de recebimento. Tem-se buscado, cada vez mais, uso de fórmulas ágeis de comunicação de atos e o próprio processo civil é exemplo de reconhecimento da eficácia dos serviços de correio no Brasil, sendo de utilização cada vez mais intensa. A Justiça do Trabalho e alguns Cartórios de Protesto utilizam os correios com maior intensidade e, a exemplo do que ocorre na cidade de São Paulo, apresentando índices satisfatórios de eficiência e de confiabilidade. As dificuldades podem surgir quando a recepção da carta se faz por pessoa diversa da destinatária.

Por fim, admite-se uso da notificação por edital, estabelecendo o § 3.º, inc. II, art. 213, Lei 6.015/73, observância do mesmo prazo fixado no parágrafo anterior (quinze dias para manifestação), exigindo publicação por duas vezes em “jornal local de grande circulação”. Desde logo se vê que não há fixação do prazo de publicação e do termo inicial do prazo para impugnação. Não se diz se as publicações devem ser feitas em dois dias consecutivos, se de jornal diário, e mostra-se questionável uso por analogia do art. 19 da Lei 6.766/79, que estabelece publicação por três vezes, em dias consecutivos, e que o prazo de impugnação se conta da data da última publicação. A regra do Código de Processo Civil, em relação à citação por edital, é que o prazo para que se considere realizada a citação, para que só, então, comece o prazo de defesa, começa a correr “da data da primeira publicação”. É precisão, então, que a interpretação seja voltada para que haja racionalidade nas posições adotadas, merecendo distinguir o prazo para publicação do edital e o início do prazo, após o que começará a fluir o prazo para impugnação. A referência ao prazo de quinze dias faz com que se adotem critérios objetivos para solução do problema. O edital deve ser publicado no prazo máximo de quinze dias, por duas vezes em jornal local, não especificando a lei o que se entende por “jornal local de grande circulação”. Não diz se é jornal diário, semanário, quinzenal ou mensal e o que se deve considerar como sendo de “grande circulação”. A extração de 1.000 exemplares para Comarca com 10.000 habitantes pode ser considerada de “grande circulação”, o que não acontece em comparação com cidades com mais de 100.000 habitantes. Há de se ter critérios objetivos como aquele adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 50.322, relator o Ministro Costa Leite, e no qual se destacou que só se pode falar em jornal local para os fins do inc. III, art. 232, CPC, quando ele tenha ao menos “regular circulação quinzenal”. Mesmo assim, a aferição quantitativa da circulação deve ser feita em função dos destinatários potenciais do veículo de informação.

A lei não faz qualquer referência à afixação de cópia do edital em local visível e adequado no interior do Ofício Predial. Trata-se, contudo, de providência necessária e que decorre da publicidade que se exige em relação aos atos ali perpetrados. Se não há, por exemplo, jornal local de grande circulação, a publicidade só se faz com a divulgação feita a partir do próprio Cartório, a exemplo do que ocorre em relação aos atos das demais Serventias, como ocorre no Registro Civil das Pessoas Naturais em relação aos proclamas do casamento. Mesmo em havendo periódico, a afixação se faz necessária por essencial ao próprio sistema.

Não havendo impugnação no prazo fixado para a notificação por edital, sempre resta dúvida sobre a nomeação de Curador Especial. A exemplo do que ocorre em relação aos demais procedimentos administrativos, onde admitidas as notificações por edital, sua existência não se faz necessária por falta de previsão legal.

De outra parte, a lei procurou definir os confrontantes, anotando no § 10.º, inc. II, art. 213, da Lei de Registros Públicos, que “entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes”. A largueza da expressão “ocupantes” pode dar

margem a dúvidas, pois não distingue aqueles que são meros detentores, como os empregados, ou possuidores diretos em função de contratos específicos, como o de locação e de comodato. É preciso distinguir aqueles que ostentam interesse jurídico e econômico, o que não se verifica quando a notificação é feita a empregado ou a mero locatário. Pouco importa que o legítimo destinatário não ocupe o imóvel confinante. É preciso análise, caso a caso, daqueles que se enquadram no conceito de confinante e dentre os quais, evidentemente, se insere o possuidor sem título, mas que pode argüir propriedade obtida pelo usucapião. Da mesma forma, confinante é o locador ou o comodante para fins de retificação.

Outra questão interessante diz respeito ao prazo de impugnação, ou seja, se individual ou único para todos os interessados. Os prazos são individuais para os confinantes e, concretizada a notificação, é a partir de então que começa a fluir o prazo para impugnação. Não há como estender ao procedimento administrativo a regra de contagem em dobro em havendo mais de um procurador (art. 191 do CPC) ou de computação em quádruplo do prazo para impugnação para as Fazendas Públicas (art. 188 do CPC). São regras do processo civil e não do procedimento administrativo, onde os prazos fluem de forma idêntica para todos. O prazo é contado da efetivação do ato notificatório e não da juntada de sua prova ao procedimento, não havendo qualquer ressalva ou determinação específica na lei.

O horário de realização das diligências também constitui matéria importante para o perfeito entendimento da matéria. Como regra há de observar o art. 8.º da Lei 6.015/73, que estabelece que “o serviço começará e terminará às mesmas horas em todos os dias úteis”, dispondo o art. 4.º da Lei 8.935/94 que “os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente”. O art. 172 do CPC estabelece que “os atos processuais realizar-se-ão em dias úteis, das seis às vinte horas”, acrescentando no § 2.º que “a citação e a penhora poderão, em casos excepcionais, e mediante autorização expressa do juiz, realizar-se em domingos e feriados, ou nos dias úteis, fora do horário estabelecido neste art., observado o disposto no art. 5.º, XI, da Constituição Federal” Vê-se aqui obstáculo a ser superado e que diz respeito ao horário em que possível a notificação, não podendo ser aceito de forma simplista o tempo enunciado no art. 172 do CPC por não se constituir em processo judicial. Os atos, via de regra, devem ser executados “nos dias e horários estabelecidos pelo juízo competente”. Mas, em havendo impossibilidade de sua concretização, como nos casos corriqueiros de pessoas que trabalham em locais distantes e só retornam aos respectivos lares altas horas da noite, voltando ao serviço logo nas primeiras horas da manhã, é sensato que a notificação seja feita de forma excepcional. Mas, quem deve autorizá-la? É o Juiz? É o próprio Oficial? Depende de solicitação do interessado? A experiência haurida na área faz com que se imagine estabelecimento de regras exceptivas pelo próprio “juízo competente”, mas solicitar a ele, caso a caso, que as autorize é burocratizar e dificultar procedimento que se idealiza simples e ágil, além do que não há que se desconsiderar que é o Oficial que preside o procedimento administrativo, exigindo-se apenas que, certificado a não possibilidade de cumprimento no horário regular, o interessado assim requeira

e seja deferido. A documentação é essencial para evitar futuras polêmicas sobre a validade do ato notificatório.

Poder-se-á argumentar que, não sendo localizado o confrontante no horário regulamentar fixado pelo juízo competente, segue-se a notificação por edital. É possível tal compreensão da matéria, mas a interpretação não há de ser feita tão somente pela análise gramatical, exigindo verificação em face de seu contexto. Como não poderia deixar de ser, a segurança do sistema registrário exige prioridade para a cientificação pessoal, de forma a que o destinatário, tão logo verifique os documentos, possa avaliar sua conveniência de expressar sua concordância, de se manter silente ou ofertar impugnação. É preferível notificação pessoal, ainda que fora do expediente regular, em caráter excepcional, do que recorrer ao edital. Este só deve estar limitado aos casos em que impossível ou de difícil concretização do ato notificatório, como na hipótese de ocultação ou de estar ele em local incerto e desconhecido. A admitir-se o contrário estar-se-ia criando verdadeira vertente para burlas, como na hipótese de confinante que se encontre temporariamente ausente do país para viagem de negócios ou de lazer, bastando apenas que a notificação por edital se faça nesse interregno, com certeza quase absoluta de que ele não terá como tomar ciência direta do pedido de retificação.

Uma providência recomendável, embora não prevista na lei, é que, em casos de não localização pessoal do confinante, sendo ele notificado por edital, não sendo hipótese de estar ele em local incerto e desconhecido, é de encaminhar via correio, com aviso de recebimento, de cópia da notificação, de forma a que possa, de alguma forma, tomar conhecimento do procedimento.

Outra questão substancial é a discussão sobre a necessidade ou não de notificação do cônjuge. Embora desejável que todos os interessados, inclusive os cônjuges, sejam notificados do pedido retificatório, bem se vê que o legislador orientou-se para fórmula despida de maiores exigências, tanto assim que o § 10.º, inc. II, art. 213, da Lei de Registros Públicos, em sua segunda parte, dispõe que “o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e ss. do CC [2002], será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e ss. do CC [2002], será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes”. O procedimento não pode ser definido como ação real, muito embora se refira necessariamente a um bem imóvel, mas com caráter meramente administrativo e em passagem alguma faz referência à notificação do confinante e de seu cônjuge, se casado for. Limita-se tão somente a mencionar o confrontante e a opção feita em relação ao condomínio bem demonstra a intenção do legislador, imprimindo dinâmica diversa daqueles que perseguem formalismo maior. Tanto isto é certo que não exige sequer que, em relação ao condomínio comum, a notificação seja feita necessariamente a quem tem os poderes de administração, referindo-se a “qualquer dos condôminos”, qualquer que seja sua parte ideal, não mencionando sequer que seja ele justamente aquele que ostenta a posse direta ou que ocupa o imóvel de forma parcial ou total. A lei não traça qualquer distinção, e em relação ao condomínio edilício contenta-se apenas com cientificação do síndico ou da comissão de representantes.

Findo o prazo sem impugnação, o Oficial deve aceitar a retificação. A questão, porém, não pode olvidar poder qualificatório do Oficial na análise do pedido e mesmo ausente impugnação, a solução retificatória não se impõe a ele como a única viável. Pode ocorrer que, depois de processado o pedido com notificação dos confrontantes, constate o Oficial que a retificação causa sobreposição com imóvel vizinho. A retificação não pode importar em alteração de divisas com ofensa ao direito de propriedade ou de providência que deve ser obtida de outra forma, como a declaração de domínio através de usucapião. Não são raras as hipóteses de posse de parte de imóvel vizinho exercida por muitos anos em função de erro na edificação do muro divisório e a consagrar a medida estar-se-ia possibilitando titulação de posse com base em mera retificação. É preciso muito cuidado, a exemplo do que ocorre com assertiva simplista de que é presumida a anuência do confrontante que deixa de apresentar impugnação tempestiva (§ 4.º, II, art. 213 da Lei de Registros Públicos). A presunção é apenas relativa e pode ocorrer que, antes da decisão do Oficial, deferindo ou não o pedido de retificação, oferte o confrontante a impugnação, muito embora o prazo já se tenha escoado. A impugnação deve ser simplesmente ignorada ou desentranhada do procedimento? Não existe, como salientado, rigor formal no procedimento administrativo e o Oficial só deve considerá-la quando relevante para a solução do problema. Por exemplo, pode ocorrer que o Município, mesmo depois de notificado e de escoado o prazo para impugnação, venha ao procedimento para alegar que a retificação abrange parte de bem público. Cuida-se de argumento relevante e que não pode ser ignorado, mesmo porque os bens públicos, principalmente os de uso comum do povo e de uso especial, são inalienáveis e não podem ser adquiridos por usucapião (art. 183, § 3.º e art 191, parágrafo único da CF/88, e arts. 100 e 102 do CC/2002).

A impugnação, se ofertada, há de ser fundamentada para assim ser recepcionada pelo Oficial. O § 5.º, inc. II, art. 213 da Lei de Registros Públicos, estabelece que “se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial 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”. Pela dicção legal, deixou-se ao Oficial a análise da existência de impugnação “fundamentada”, afastando aquelas desprovidas de mínimo fundamento, como mera afirmação de não concordância ou de impugnação genérica. É preciso que exista fundamentos de fato e de direito que, pelo menos em tese, dê sustentação à impugnação, muito embora a análise seja apenas superficial. Não se permite enveredamento para afirmar que a impugnação é procedente ou não, tanto que atribuída tal função ao Juiz, mas tão só à existência de impugnação “fundamentada”.

Havendo fundamentação, o Oficial deve intimar o requerente e o profissional credenciado do CREA para que se manifestem em cinco (5) dias, após o que “o oficial remeterá 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” (§ 6.º, II, art. 213 da Lei de Registros Públicos). Antes, porém, da remessa do procedimento ao Juiz, a lei fala em transação amigável, sem que, no entanto, estabeleça procedimento apto para tanto.

Muitos estudiosos, diante da falta de aprofundamento do texto legal, têm sustentado que as tratativas devem ser formuladas diretamente pelas partes interessadas. Há que observar, contudo, o espírito que levou à alteração legislativa, atribuindo ao Oficial Registrador a incumbência de presidir e decidir procedimentos retificatórios de menor complexidade. Ora, se a ele incumbe a direção do procedimento, nada mais sensato que se presuma outorga de poderes para, como árbitro e terceiro desinteressado, convocar os interessados e o profissional habilitado para se encontrar solução da controvérsia. Tanto é certa a relevância da nova atribuição que o Oficial não ostenta mais posição passiva, de mero espectador e no aguardo de providências das partes, tanto assim que no § 12, II, art. 213 da Lei 6.015/73, há previsão de que “poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra”. Poderá ele, em audiência, ouvir os interessados, realizar vistoria no local e propor soluções, o que, por certo, contribuirá para o acerto de inúmeras situações.

12. Apuração de remanescente, abertura ou confinância com via ou logradouro público

A alteração legislativa também deu solução a inúmeros casos de registros que, por ofensa ao princípio da especialidade, não permitem acesso ao sistema registrário. São justamente aqueles em que o proprietário de uma gleba maior, depois de desfalcada de uma parcela, não tem como descrever o remanescente sem o uso da retificação. As transcrições mais antigas, via de regra, não ofereciam minúcias descritivas dos imóveis e, alienada uma parte, não havia como caracterizar a sobra, a exemplo do que se verifica em relação aos imóveis parcialmente desapropriados, não tendo o Poder Público interesse em descrever a parte desapropriada e aquele que ainda permanece com o expropriado.

Daí porque o § 7.º, II, art. 213, da Lei de Registros Públicos, estabelece que “pelo mesmo procedimento previsto neste art. poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes”. Através do procedimento administrativo é possível a apuração e a descrição do remanescente, utilizando-se das mesmas regras, com ressalva de que confrontantes são apenas aqueles que têm interesses nas áreas vizinhas com as quais confinam diretamente e de forma imediata.

13. Áreas públicas

As áreas públicas, de outro modo, sempre puderam ser anotadas nos Registros Públicos, quer como confinantes, quer como abertas em registros já existentes em nome de particulares. Trata-se de medida conhecida como averbação de confinância ou de abertura de rua ou logradouro público. Quando um imóvel faz divisa com via pública não anotada no Registro de Imóveis, importa saber se o bem público desfalcou ou não o imóvel particular. Se não desfalcou, pode o interessado, munido de certidão municipal correspondente, requerer ao Oficial que simplesmente averbe a confrontação omitida. Mas, se

desfalcado, é preciso que se apure quanto de sua área restou atingida, para que a disponibilidade quantitativa seja expressa em valores reais. Assim, se existe terreno de mil metros quadrados e a via pública atingiu duzentos metros, resta óbvio que a disponibilidade do proprietário diz respeito apenas a bem com área de oitocentos metros quadrados.

A redação do § 8.º, II, art. 213 da Lei de Registros Públicos, porém, é mais ampla do que essa finalidade e consigna que “as áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste art., desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados”. Todos os bens imóveis públicos, desde que registrados, podem ser retificados pela via administrativa.

14. Alteração e estabelecimento de divisas e alienação de área: uso de escritura pública

O art. 1.297 do CC/2002 estabelece que “o proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados”, acrescentando no artigo seguinte que “sendo confusos os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro”. É possível, assim, fixar os limites entre os prédios e, muitas vezes, apura-se invasão de um em relação ao outro, permitindo, assim, aos interessados que, mediante escritura pública, independente do procedimento retificatório, estabeleçam as divisas respectivas com precisão ou mesmo as alterem, com transferência de área de um para outro, exigindo, nessas hipóteses, o recolhimento do imposto de transmissão inter vivos e a anuência municipal, se urbano, e o módulo, se rural.

O § 9.º, II, art. 213 da Lei de Registros Públicos, dispõe que “independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes, poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística”.

Embora faça referência apenas à escritura pública, nada impede que as partes, em processo judicial, transijam e estabeleçam os rumos corretos da divisa entre os prédios, inclusive com a alienação de parte, se constatada invasão. A carta de sentença ou o mandado poderão ser recepcionados sem maiores dificuldades. O mesmo não sucede se as partes deliberarem a fixação das divisas em instrumento particular, mesmo que registrado em Registro de Títulos e Documentos. É exigência formal da lei a escritura pública, pouco importando que, em havendo alienação de parte, o valor seja inferior a trinta salários mínimos (art. 108 do CC/2002).

15. Dispensa de retificação

Importante avanço social se verifica no § 11, II, art. 213, da Lei de Registros Públicos, quando dispensa da retificação “a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei 10.257, de 10.07.2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos”.

A Lei 10.257/2001, conhecida como sendo o Estatuto da Cidade, regulamentou o art. 182 da Constituição Federal, e dispôs dentre suas diretrizes básicas o estabelecimento das zonas especiais de interesse social (art. 4.º, V, f, Lei 10.257/2001).

Da mesma forma, deixou clara a desnecessidade de retificação para os imóveis com a descrição adequada e que atenda as diretrizes dos arts. 176, §§ 3.º e 4.º, e 225, § 3.º da Lei de Registros Públicos.

16. Sanção aos requerentes e ao profissional habilitado pelo CREA

Diz o § 14, II, art. 213 da Lei 6.015/73, que “verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente de sanções disciplinares e penais”. Trata-se de medida moralizadora e que se opõe a qualquer tentativa de consignação no Registro de Imóveis de dados que não correspondam à verdade, fazendo com que todos assumam responsabilidade pelos seus atos. Evidentemente, não haveria necessidade de consignação da responsabilidade, eis que, caracterizada esta e provados os danos, ainda que morais, possível é a obtenção da indenização.

De toda forma, a sua consignação, ao que tudo indica, afasta a discussão da culpa subjetiva. Ou seja, ao prejudicado basta apenas a comprovação de que os dados não correspondam à verdade, pouco importando que eles tenham sido hábeis ou não ao objetivo perseguido, tanto assim que a lei menciona sua verificação “a qualquer tempo”, não pressupondo que a retificação tenha sido levada a bom termo. Havendo danos, a indenização é possível de ser concedida pelo Judiciário.

17. Nulidade de pleno direito

O cancelamento do registro é passível de reconhecimento através da via administrativa frente ao que se denomina de nulidade de pleno direito do registro. Mesmo assim, diante da dubiedade de sua interpretação, sustentando alguns que, diante de sua ocorrência, poderia ser decretado de imediato, sem necessidade de oitiva prévia dos interessados, acrescentou-se o § 1.º ao art. 214 da Lei de Registros Públicos para dispor que “a nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos”.

Os demais parágrafos do mesmo artigo, porém, causam dificuldade de interpretação, eis que o § 2.º acrescenta que “da decisão tomada no caso do § 1.º caberá apelação ou agravo, conforme o caso”. Sempre se entendeu que o

art. 214 se referia ao cancelamento administrativo e causa espécie a menção a recursos próprios de processo jurisdicional. O cancelamento é forma de retificação e se o registro é retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito de julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução, a norma aplicável é a do art. 216 da Lei de Registros Públicos. Não há sentido interpretá-lo no sentido de que, qualquer juiz, de forma incidente e em qualquer processo, diante de ofensa a princípios registrários, possa reconhecer nulidade de pleno direito do registro. Para tanto exige a instauração de formal processo de conhecimento e com pedido específico formulado no pedido inicial ou reconvenção.

Outrossim, nos §§ 3.º e 4.º, do art. 214, estabelece-se a introdução formal do instituto do bloqueio no Registro de Imóveis e isto quando “o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel”. Caberá ao Juiz, em processo judicial, adotar a providência necessária para impedir a circulação do bem imóvel determinado, não permitindo ao Oficial, desde o bloqueio da matrícula, a prática de qualquer ato sem autorização judicial, acrescentando que os interessados poderão, nesse período, prenotar seus títulos “que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio”.

Por fim, o § 5.º, do art. 214, da Lei de Registros Públicos, diz que a nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião. Cabe ao possuidor demonstrar no processo que faz jus aos requisitos objetivos do usucapião.

18. Conclusões

Nada obstante as falhas ou a má redação de alguns artigos, bem se vê que a Lei 10.931, de 02.08.2004, na parte que alterou a Lei de Registros Públicos, constitui inegável avanço no sistema jurídico nacional, adotando posição corajosa de outorgar aos Oficiais dos Registros de Imóveis a responsabilidade pela condução dos procedimentos administrativos de retificação de registro, mesmo em havendo risco potencial a terceiros, quando estes, ouvidos previamente, manifestem concordância expressa ou tácita.

Não se vê aqui tentativa de usurpação de atribuições que até há pouco eram exclusivas do Poder Judiciário. Foram retiradas matérias que, a par de descongestionar o já saturado Judiciário, não exibem complexidade, tanto assim que fulcradas as decisões prolatadas, em grande porção, nos trabalhos periciais e em informações prestadas pelo próprio Registrador. Aos juízes devem ser reservadas matérias em que haja controvérsia ou que suscitem questões complexas, merecendo elogio o estabelecimento de procedimento híbrido, na medida em que, havendo impugnação fundamentada ao pedido de retificação, os autos são remetido

s ao Juiz Corregedor Permanente ou Diretor do Foro para decisão de plano ou de instauração de dilação probatória. Não se trata aqui de estabelecer comparações ou mesmo de menosprezar a atividade de um em relação ao

outro, mas de estabelecer limites às atividades de cada qual, delegando ao Registrador outras funções além daquelas do tradicional processo de registro, sem que permita ingresso em matéria de exclusiva competência de órgãos do Poder Judiciário. Veja-se a propósito o que se entendia antes e que agora se entende a respeito de cancelamento do registro de usufruto pela morte do usufrutuário ou mesmo do cancelamento do protesto em razão de pagamento; da necessidade de comando judicial passou-se a entender que tais pedidos poderiam ser formulados diretamente aos Cartórios e instruídos dos documentos necessários.

As retificações passam a ostentar novos rumos e possibilitará ao sistema que, em médio prazo, atinja seus objetivos maiores, dentre eles de ostentar adequada especialidade objetiva. Sem a ousadia ora adotada, a perfeita identificação só seria viável em longuíssimo prazo e, agora, somado aos levantamentos georreferenciados dos imóveis rurais, ter-se-á perfeito controle da malha fundiária do país em lapso temporal não imaginável até há algum tempo atrás. É evidente que percalços e dificuldades surgirão neste país com imensas diversidades e dificuldades econômicas e financeiras, mas possibilitará que o imóvel seja mercadoria de fácil circulação e com o acompanhamento feito pelo Registro Imobiliário.

Cada vez mais se exige a profissionalização do Oficial de Registro de Imóveis e a sua condição de operador do direito passivo e que aguarda tão somente a apresentação dos títulos para registro ou averbação começa a fazer parte do passado. Deve ele estar envolvido com a sociedade que serve e ter perfeito domínio não só do Direito Registral Imobiliário e de Direito Civil, dentre outros ramos do Direito, mas também do Direito Urbanístico, acompanhando de perto toda a legislação, nos níveis federal, estadual e municipal. Vale aqui repetir episódio ocorrido em exposição feita em Madri, em visita feita à sede do Colégio de Registradores da Espanha, quando o expositor, em áudio visual, traçou considerações sobre o sistema ortofoto adotado e projetou área maior desafetada pelo Poder Público e depois alienada em partes para os particulares. Pelo registro do cadastro do Município só havia a área maior, mas para aquele do Registro Imobiliário havia consignação de diversas porções desmembradas, o que, a princípio, poderia causar perplexidade diante da convicção firmada de que o desfalque há de passar necessariamente pela apreciação do Poder Municipal. Na justificativa dada na oportunidade, deu-se ênfase ao fato de que o Registro de Imóveis deve acompanhar o dinamismo exigido aos negócios e que ao Oficial compete conhecer as regras de direito urbanístico vigente, ou seja, pela sua ótica todos os requisitos para o parcelamento estavam presentes e que, portanto, os registros eram possíveis. Representa avanço inegável às atribuições e que, de maneira óbvia, não podem ser olvidadas pelos registradores nacionais, mas que, em lugar de constituir freio, significa necessidade de acompanhamento próximo e direto de tudo o que ocorre em sua área de atuação.

O interesse público não mais aceita atitude de registrador descompromissado com a sociedade, que se limita apenas a analisar os títulos apresentados como se essa fosse sua única atribuição, sendo remunerados por esses serviços. Reclama, como se vê do texto legal introduzido, iniciativas voltadas para

solução dos problemas e com vistas ao aperfeiçoamento do sistema registrário, não apenas para a descrição dos imóveis, mesmo porque não caracterizada a serventia como de mero cadastro, mas de registro de situações jurídicas válidas. Como delegado do serviço público deve procurar harmonizar os interesses em conflito, convocando as partes, quando assim necessário, para eventuais esclarecimentos das diferenças existentes, apontando sempre o rumo da melhor solução. Dizer simplesmente que não é de sua alçada a composição das partes, é olvidar sua finalidade de trazer ao seio da sociedade a paz jurídica, pois ele é o especialista e que, como ocorre tantas vezes, fornece até mesmo a outros operadores do direito as soluções corretas ou mesmo informando o profissional habilitado pelo CREA que a retificação não é feita com base tão somente no levantamento do local, mas principalmente pelos dados jurídicos constantes dos assentamentos do registro, mesmo porque a ele fica difícil distinção entre posse e propriedade.

Espera-se que a aplicação do art. 213 da Lei de Registros Públicos seja feita com seriedade, celeridade e adequação esperadas, assumindo cada qual a parcela de sua responsabilidade. Retificações apressadas ou imprecisas só darão nascimento a problemas ou discussões futuras, mas o rigor formal exacerbado fará com que o propósito almejado seja esquecido, com persistência do sistema vigente, com melhora insignificante.

De uma forma geral, espera-se que muitos dos imóveis saiam da informalidade e passem a integrar o mundo formal, sem perder de vista que o planejamento urbano pressupõe a fixação de diretrizes gerais e que tenham por objetivo o desenvolvimento pleno das funções sociais da cidade, garantindo o bem estar de seus habitantes e a proteção do meio ambiente. Sem tais elementos não se terá como defender a existência de sociedade justa, livre e solidária, atribuindo dignidade ao ser humano.