

Legalidade da Descrição do Imóvel no Cadastro

Prof. MSc. Luiz Inácio Rambo ¹

Prof. Dr.-Ing. Jürgen Philips ²

¹Centro Federal de Educação Tecnológica do Paraná (CEFET/PR) – UNED/PB.
 Coordenadoria de Edificações
 85501-970 – Via do Conhecimento, km 01 – Caixa Postal 571 - Pato Branco/PR
 Mestre em Engenharia Civil – Cadastro Técnico Multifinalitário
 Doutorando em Engenharia Civil – CTM e Gestão Territorial
 UFSC – Universidade Federal de Santa Catarina
 Cx. Postal 476 – Fone (48)231-9598
 88040-900 – Campus Universitário – Florianópolis - SC

² Universidade Federal de Santa Catarina.
 Centro Tecnológico
 Departamento de Engenharia Civil
 88010-970 – Caixa Postal 476 – Florianópolis/SC

Conteúdo	
	1. Introdução
	2. O Objeto
	3. Objetivo geral
	3.1. Objetivos específicos
	4. A Confiança dos Administrados nos Dados escriturados no RI
	5. Confusão de Limites
	6. A Origem dos Erros entre os Limites de Direito e os Limites de Fato
	7. A Presunção de Validade dos Limites escriturados
	8. A Dificuldade para Retificação
	9. Necessidade da Atualização de Dados no RI
	10. Viabilidade de Retificação na Matrícula
	11. O Princípio de Especialidade no Registro de Imóveis
	12. Domínio
	13. Tapume
	14. Posse
	15. Posição dos Limites efetivos
	16. Limites devidos ao Usucapião
	17. Transação de Limites no Direito privado
	18. Obrigatoriedade ao fornecimento de Certidões
	19. Competência do Município para cadastrar oficialmente os Imóveis urbanos
	20. Validade da Certidão do Cadastro imobiliário
	21. A Aceitação de Averbação das Certidões
	22. Definição dos Limites das Quadras
	23. Conclusão
	24. Referências bibliográficas

1. Introdução

Tem sido comum no Sul do Brasil, em áreas objeto de estudo específico, a constatação da existência de confusão de limites e sobreposição dos títulos de propriedade imobiliária. Comprova a desconformidade das informações fundiárias matriculadas no RI, em relação aos títulos vizinhos e aos limites dos próprios imóveis existentes de fato, caracterizando sobreposições e falhas parciais entre as áreas tituladas.

A legislação que introduziu a Matrícula no Brasil (Lei n. 6.015, de 31 de Dezembro de 1973), mais conhecida por **Lei dos Registros Públicos** (LRP), conforme BRASIL (1999a: 383-451), exigiu do proprietário a identificação e designação cadastral (se existente) dos imóveis para esclarecê-los na abertura de cada Matrícula, através de dados precisos. No entanto não obteve êxito, e a confusão persistiu até hoje em praticamente todo o país.

RAMBO (2000), justificou a dificuldade existente para solucionar esta confusão, ao provar que compete ao **Registro de Imóveis** (RI) registrar somente os direitos (atos) relativos a propriedade de imóveis, por determinação da LRP, Art. 1º e seu § 2º. Esta descoberta esclarece ainda que o registro público dos próprios imóveis (dos fatos) compete exclusivamente ao **Cadastro Imobiliário** (CI), constituindo dois registros públicos em instituições distintas para *proprietários* e para *imóveis*, a exemplo do que já ocorre na quase totalidade dos países.

Para completar a mudança de paradigma, a mesma obra anunciou aos profissionais envolvidos, aos proprietários de imóveis, aos doutrinadores e à comunidade acadêmica, que a LRP se torna maravilhosamente adequada para admitir retificação de dados fundiários em Matrículas do RI, quando a certidão imobiliária citada no **artigo** (Art.) 225 for emitida pelo CI de cada município. O sistema torna-se dinâmico e automático, criando vinculação perfeita entre os dois registros, que se tornam sistematicamente atualizados.

No entanto, os dados existentes no CI de muitos municípios ainda não possuem a precisão adequada ao seu aproveitamento no RI, desrespeitando as exigências das normas técnicas atualmente em vigor.

Desta maneira, torna-se necessário um estudo específico para esclarecer a validade jurídica desses dados cadastrais, precisos ou não, para fins de entrada no RI.

2. O Objeto

Este é um trabalho curricular do Curso de Doutorado em Engenharia Civil, área de concentração em CTM e Gestão Territorial, apresentado em seminário no dia 18.04.01, programado para publicação na internet e/ou em revistas ou eventos ligados à área, como parte da avaliação de desempenho na disciplina Legislação Territorial, ministrada pelo professor Dr. Ing. Jürgen Wilhelm Philips.

Este estudo aborda aspectos jurídicos quanto à validade dos limites fundiários escriturados nos registros públicos. Limita-se a terrenos urbanos, não se abordando aspectos técnicos ligados à precisão e amarração de dados dos imóveis nos levantamentos.

Recomenda-se que retificações administrativas de imóveis rurais sejam estudadas para emissão das certidões pelos órgãos estaduais de terra (com a prefeitura exigindo certidão por ocasião da venda de cada imóvel) ou pela Unidade Municipal de Cadastro (existente em todas prefeituras), que já executam as atividades locais do cadastro rural mediante convênios firmados com o **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária** (INCRA), por determinação do Art. 6º do Decreto número (n.) 56.792, de 26 de Agosto de 1965, conforme se constata em BRASIL (1983: 75), de acordo com a **Constituição da República Federativa do Brasil** (CF), Art. 241 em (BRASIL, 1999d: 2-191).

3. Objetivo Geral

O objetivo geral é esclarecer a validade jurídica das informações fundiárias registradas no CI urbano de cada município. O caminho escolhido considera o incentivo à utilização de retificações administrativas encaminhadas pelos proprietários diretamente no RI, mediante escrituração de certidões emitidas pelo CI, vinculadas ou não às escrituras públicas.

3.1. Objetivos Específicos

Os objetivos específicos são os seguintes:

1. Relacionar a origem dos erros existentes entre os limites de direito e os limites de fato.
2. Determinar a validade jurídica dos limites fundiários matriculados no RI.
3. Determinar a origem e validade jurídica dos limites fundiários registrados no CI.
4. Provar a validade jurídica dos limites fundiários registrados no CI, para fins de averbação junto ao RI, visando atualizar e corrigir as informações aí existentes.

4. A Confiança dos Administrados nos Dados Escriturados no RI

Atualmente os Notários e Registradores estão acostumados a manter seus Serviços Notariais e de Registros dentro da mais completa ordem, organizados pela sistemática de Matrículas, merecendo a confiança quanto às garantias aos direitos sobre os imóveis. A confiança é tanta que se costuma acreditar mais na validade dos dados fundiários ali escriturados, do que nos dados existentes nos próprios imóveis, os quais deveriam sempre ser alterados, para adaptarem-se aos limites escriturados, mas geralmente isto é impossível.

Aqueles que constatarem as dificuldades e impedimentos para os imóveis existentes adaptarem-se às dimensões escrituradas não se conformam, reclamam dos “*Cartórios*” e esperam que o RI solucione sozinho os erros de descrição ou de locação de seus imóveis. Mas não compete apenas ao RI tal iniciativa.

5. Confusão de Limites

ERBA (1995, p. viii), inicia sua Dissertação afirmando que “*A problemática brasileira de confusão de limites e sobreposições de títulos de propriedade é tão antiga quanto a sua história*”, definindo como uma “*situação grave que pode até ser qualificada de dramática, e que a grande maioria dos cidadãos brasileiros desconhece*”. O título do imóvel (direito de propriedade) descreve o terreno cuja ocupação efetiva em campo (direito de posse) apresenta-se muitas vezes com área, limites e confrontações diferentes (conflito de direitos).

Ao confrontar as áreas registradas com as ocupadas pelos imóveis lindeiros à UFSC, concluiu-se que os documentos registrados “*não caracterizam a forma física da propriedade, além de apresentarem informações confusas e que na maioria das vezes, não permitem correspondências com a área descrita*” (SATO, 1996: 136).

“*Na cidade de Campo Erê/SC, abriu-se uma rua em 1973 na Chácara n. 2 e desmembrou-se a área sem aprovação do projeto, resultando em 18 (dezoito) lotes que foram vendidos, sendo registrados individualmente no RI da comarca de São Lourenço d’Oeste/SC (catorze lotes) e no RI da comarca de Campo Erê/SC (quatro lotes). A entrada dos lotes no RI deu-se através da apresentação de escrituras públicas de compra e venda. Cada parcela foi denominada igualmente parte da chácara n. 2, geralmente fazendo três confrontações com parte da chácara n. 2 e frente para uma rua sem denominação*” (RAMBO, 2000: 18).

“*Os Serviços Notariais de Notas e o RI consideraram que a autorização da prefeitura aos desmembramentos era a guia do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de seus Direitos (ITBI), mais conhecido como Imposto Inter Vivos, emitida pelo setor de tributação da prefeitura, especificando a metragem do desmembramento, por ocasião da solicitação de cada adquirente. Os limites, confrontações e áreas de cada parcela foram declarados (e não indicados, mostrados, apontados, revelados em planta aprovada) pelo proprietário ao tabelião que lavrou as escrituras. Até hoje tem proprietário querendo saber onde é sua propriedade, sendo a constatação difícil uma vez que a área é irregular, a rua não está bem definida e não existem indícios de*

limites suficientes ao cadastramento” (RAMBO, 2000: 18).

6. A Origem dos Erros entre os Limites de Direito e os Limites de Fato

A falta de esclarecimento dos imóveis iniciou-se com a história do Brasil, quando Portugal distribuiu as sesmarias, cuja doação das terras ficava condicionada às medições que os beneficiados providenciariam posteriormente, mas no século XVIII aceitou-se a simples declaração de medidas aproximadas:

O governo imperial obrigou os possuidores a qualquer título, a registrarem declarações junto às *freguesias*, mais tarde conhecidas como Registros Paroquiais ou do Vigário, informando por escrito a extensão das terras, se conhecidas, sua situação jurídica e limites. Conforme BRASIL (1983), estes registros legalizaram as propriedades por disposição da Lei n. 601, de 18 de Setembro de 1850, regulamentada pelo Decreto n. 1.318, de 30 de Janeiro de 1854, mas eram declaratórios e posteriores às ocupações, com dados aproximados que até hoje dificultam a discriminação entre terras particulares e públicas.

“Durante toda a história do Brasil, as terras foram passando para o domínio particular, de direito ou de fato, sem um adequado acompanhamento cartográfico e mesmo, sem um disciplinamento jurídico suficientemente global e sistematizado” (BALATA, 1984: 450).

Em uma pesquisa ao 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC – Oficial Gleci Palma Ribeiro Melo, pode-se constatar que todos os lotes de uma quadra localizada na comunidade de Cachoeira do Bom Jesus tiveram origem na **Transcrição n. 3.913**, a qual também é origem da documentação de outros lotes próximos dessa Quadra. Essa Transcrição data de 08.08.52 e apesar de citar vários limites das duas propriedades originais que ali estão registradas, tentando esclarecê-las, nunca cita suas áreas. Também não menciona projeto de loteamento ou de desmembramentos, mas possui vinte e seis averbações transferindo parcelas como as da **Transcrição n. 4.647**, registradas em 27.04.54 com áreas e limites em valores aproximados. Os mesmos valores, sem qualquer ajuste na venda seguinte, tornam-se aparentemente precisos e definitivos para o lote n. 28 na **Matrícula n. 18.879**, escriturada em 07.04.1973.

No entanto, tem sido difícil obter no Brasil a alteração dos dados existentes no RI, mesmo quando se sabe que estão incorretos e que os limites de uma Matrícula não são compatíveis nem mesmo com os limites escriturados de imóveis vizinhos:

No Município de Campo Erê/SC foi legalizado o Loteamento Fazenda Primavera, sobre uma área que na realidade era menor que a escriturada na Comarca de São Lourenço d'Oeste. Resultou que a locação das ruas, projetadas e escrituradas com vinte metros de largura, assumiram dimensões variadas entre catorze e dezoito metros. As quadras ficaram fora de esquadro, pois estreitam na medida em que o loteamento avança na direção em que aumenta o erro entre o limite de gleba escriturado e o de fato existente.

Nos loteamentos em ocupação, o CI deve registrar inicialmente os lotes projetados, orientando, controlando e cadastrando toda alteração que ocorrer durante a ocupação, conforme lhe compete. Não adianta cadastrar as propriedades apenas como se apresentam no RI, quando os lotes de fato locados ficam diferente dos pretendidos (planejados, projetados).

Desta maneira, a diferença entre os limites de direito (escriturados) e os de fato (realmente existentes) podem ter as seguintes origens:

1. Proprietário declarou dados aproximados, com erro em relação aos limites reais.
2. Loteamento executado em área com dados aproximados, resultando adaptação dos lotes por ocasião da locação efetuada posteriormente.
3. Loteamento sobre área exata, com erros durante a locação dos lotes.
4. Loteamento e locação exatos, com erros durante a ocupação dos lotes.

7. A Presunção de Validade dos Limites Escriturados

O técnico da prefeitura só deve aprovar projeto e conceder alvará de construção sobre terreno de acordo com os limites Matriculados, pois se deve presumir que estes estão corretos até prova em contrário. De outro modo, o proprietário estaria autorizado a construir sobre um terreno diferente daquele que realmente possui.

Mas a prefeitura tem o CI, cujo registro torna público os limites reais do imóvel. Desta maneira, ao se constatar que a licença desejada é sobre um lote do proprietário com informações diferentes daquelas que o imóvel de fato possui, a licença deverá ser negada, até que o proprietário delimite de fato sua ocupação de acordo com os limites a que tem direito. Caso contrário, deverá esclarecer seus verdadeiros direitos no RI, mediante a competente retificação.

Do mesmo modo, deve ser impedido de vender esse imóvel sem esclarecer os fatos, uma vez que os limites de ocupação existentes caracterizam direitos distintos daqueles escriturados, e ninguém deve ser autorizado a alienar um imóvel diferente daquele que realmente possui.

A abertura desta possibilidade de retificação *“repeliu o sistema da presunção de validade absoluta do registro, calcado no princípio da eficácia jurídica formal, pelo qual o que está no registro estaria necessariamente certo. Especialmente num país como o nosso, onde não são poucos os litígios envolvendo a propriedade imobiliária e onde o serviço registrário nem sempre é isento de erros, é imprescindível um instrumento legal que possibilite adequar as informações constantes do Registro Imobiliário, quando incorretas, às circunstâncias fáticas do imóvel” (CZAJKOWSKI, 1990: 13).*

“Nas palavras de SERPA LOPES: ‘Trata-se de uma válvula de segurança indispensável ao perfeito funcionamento do Registro Imobiliário, tendente a contrabalançar os rigores do seu valor probante, mas no sentido de o tornar sempre um espelho fiel da realidade jurídica’ ” (CZAJKOWSKI, 1990: 14).

8. A Dificuldade para Retificação

O próprio Instituto de Terras, Cartografia e Florestas (ITCF) do Paraná (PR), que desempenhou importante papel no

desenvolvimento da cartografia nacional, executando a cartografia oficial do Paraná com qualidade de primeiro mundo, atualmente mais organizado ainda como **Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos** (SEMA), tem enfrentado dificuldades para promover as retificações de imóveis.

HEISSLER (1988: 13/2-13/3), após relacionar as etapas de execução cadastral de precisão em parte do Paraná e em convênio com a Alemanha, envolvendo *medição adequada* (equipamentos com novas técnicas e pessoal especializado), *confecção da base fotogramétrica* (vôo, aerotriangulação, fotos aéreas - ortofotos), *serviço de campo* (reambulação - identificação das divisas, preenchimento do laudo cadastral, coleta de assinaturas, etc.) e *serviço de escritório* (restituição das fotos, cálculo das coordenadas, confecção das folhas cadastrais - desenho, informação do banco de dados cadastrais), afirmou que:

"Para regularizar as propriedades junto ao Registro de Imóveis, através do Poder Judiciário, faz-se necessário um grande esforço e maior dedicação do que a demonstrada até agora". Referia-se à execução de todo o Cadastro! E continuou:

"Regularizar um imóvel ainda sem registro imobiliário, após sua titulação, é relativamente fácil, mas ocorre em menor escala. Porém, retificar um imóvel já titulado, registrado de forma errada e duvidosa, é o que torna o trabalho difícil e representa o ponto de estrangulamento" (HEISSLER, 1988: 13/03).

Certamente o termo *registro imobiliário* foi utilizado acima significando transcrição ou Matrícula junto ao RI. Portanto, considerou-se mais difícil retificar os dados em um imóvel já matriculado, do que fazer a documentação para escriturar um imóvel no RI pela primeira vez.

E acrescentou: *"Se torna imprescindível conquistar o Poder Judiciário e os Cartórios de Registros de Imóveis. Eles devem ser convencidos da validade do nosso trabalho e de sua viabilidade, apesar da falta de leis e decretos específicos que normatizem os procedimentos, fugindo da atual rotina"* (HEISSLER, 1988: 13/03).

9. Necessidade da Atualização de Dados no RI

Na palestra de abertura do II Seminário Nacional de Cadastro Técnico Rural, o representante da **Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit** (GTZ), expondo os motivos da realização do evento, relacionou os dois principais problemas de primeira necessidade ainda não resolvidos para que o Cadastro Técnico (que inclui mapas no sistema) do Brasil possa desenvolver-se:

1. *"Falta de uma estrutura para a manutenção e atualização contínua do Cadastro (...). Isso é um problema técnico e jurídico e exige uma estrutura complexa (...). A questão jurídica implica ações legislativas que garantem o fluxo de informações primárias, sem as quais o Cadastro não pode ser atualizado"*. Venda ou subdivisão no RI implicaria atualização no CI.
2. *"A divulgação do Cadastro Técnico e suas múltiplas utilidades"* (SEUFERT, 1988: 02/02).

Segundo RAMBO (2000: 25), sabe-se que a solução deve vir do CI, pois a CF determina que compete ao Município o controle do uso e ocupação do solo urbano. Mas as Prefeituras, mesmo quando possuem cadastros de boa qualidade, estão acostumadas a não possuí-los, e por isto não os atualizam, nem encaminham as caracterizações dos imóveis de maneira adequada para que sejam escrituradas nas Matrículas do RI.

Segundo RAMBO (2000: 22-23) a diferença entre o **CI** e o **Registro de** (Direitos sobre os) **Imóveis** é fundamental para esclarecer os procedimentos sistemáticos que, de acordo com a **LRP**, envolvem as Matrículas (escrituradas no **RI**, onde se registram escrituras) e os registros (cadastrados no **CI**) dos imóveis urbanos no Brasil:

1. Cabe ao RI o registro e a averbação dos títulos ou atos relativos a direitos de propriedade **sobre** os imóveis reconhecidos em lei. A LRP deixa isto muito claro no Art. 172 e Art. 176.
2. Os imóveis são **matriculados (e não registrados)** mediante escrituração no Livro n.º 2 do RI, **identificando-se** (*mediante indicação de características, confrontações, localização, área, logradouro e número, com sua designação cadastral, se houver*) o imóvel que estará sujeito ao conteúdo dos registros e averbações de cada Matrícula. As características são escrituradas para **identificar o imóvel** matriculado sobre o qual incidirão os registros e as averbações (LRP, Art.167 e Art. 176).
3. As expressões *"dados do cadastro técnico imobiliário (...) registros das unidades imobiliárias (...) plantas cadastrais (...) consultas ao boletim imobiliário (...) números das inscrições imobiliárias dos imóveis"* (SATO, 1996: 68), dizem respeito à designação **cadastral** dos imóveis, citada no Art. 176, § 1º, II, 3 da LRP, que é o n. da inscrição cadastral, registro imobiliário ou **Inscrição Imobiliária**. Esse n. acessa diretamente as informações de cada imóvel urbano no banco de dados informatizado de cada prefeitura, cujo código numérico geralmente representa o Distrito, Setor, Quadra, Lote e cada Unidade Autônoma do imóvel cadastrado. Assim, é obrigatório referenciar na Matrícula a designação cadastral do imóvel, existente no CI.
4. Finalmente, o Art. 225 da LRP determina que os tabeliães, escrivães e juizes exigirão que **as partes indiquem com precisão** em escrituras e autos judiciais as diversas informações relativas aos imóveis, as quais serão apresentadas através de **certidão do registro imobiliário** (certidão do Cadastro).

Segundo BRASIL (1999a: 7-286) a Lei n. 3.071, de 1º de Janeiro de 1916, mais conhecida como **Código Civil** (CC), a escritura pública é definitiva, não podendo qualquer parte arrepende-se após sua assinatura (Art. 1.088). Conforme constata-se em BRASIL (1999b: 1-264), a Lei n. 5.869, de 11 de Janeiro de 1973, mais conhecida como **Código de Processo Civil** (CPC), determina em seu Art. 364 que o documento público faz prova da sua formação e dos fatos que o escrivão, o tabelião, ou o funcionário declarar que ocorreram em sua presença.

Assim, está estabelecida a norma que proíbe a manutenção de informações fundiárias **sem precisão** (passadas pelos proprietários através de declarações, desenhos e plantas de medição não aprovadas e outros meios), que infestam as Matrículas dos imóveis, sem representar a realidade efetiva, mantendo (através de alienações) e multiplicando (através de parcelamentos) por décadas, a conhecida confusão de limites, confrontações e áreas de terrenos urbanos, junto ao RI da maioria dos municípios brasileiros.

10. Viabilidade de Retificação na Matrícula

Consta no CC que “Art. 860. Se o teor do RI não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique”. Mas a LRP também autoriza a retificação do registro (note-se que se a escritura não exprime a verdade, o problema persistirá no registro, que pode ser retificado), nos seguintes termos:

“Art. 212. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar sua retificação, por meio de processo próprio”. É bom lembrar que **Verdade** é entendido como “Realidade; exatidão; sinceridade; coisa verdadeira; princípio certo; representação fiel de alguma coisa existente na natureza; caráter, qualidade pela qual pessoas se apresentam como são.(Antôn: falsidade; mentira)”(BUENO et al, 1976: 1188), bem como “1. Conformidade com o real. 2. Coisa verdadeira. 3. Princípio certo” (FERREIRA et al, 1993: 563).

11. O Princípio de Especialidade no Registro de Imóveis

Um dos princípios que regem o sistema cadastral da Holanda, é “o chamado de **especialidade**, pelo qual em todos os contratos ou escrituras deve aparecer o número de identificação do Cadastro. Se não possuir o número de registro, a escritura não tem validade” (ERBA, 1995, p. 49). Na Holanda, “o Cadastro e o Registro formam uma organização única, pois enquanto que no Registro são publicitadas as informações legais, no Cadastro esses fatos jurídicos são representados nos Mapas Cadastrais” (HENNSEN, 1989 apud ERBA, 1995: 49).

O citado princípio de **especialidade** tem seu similar no Brasil, provando que o sistema de registro brasileiro foi inspirado em diversos modelos distintos: “Só com a apresentação da Declaração no Cadastro de Imóveis Rurais o INCRA fornece o Certificado de Cadastro, de que trata o Art 22 da Lei N 4.947 de 06 de Abril de 1966. Sem este documento os proprietários não podem, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais” (ERBA, 1995: 51-52).

Infelizmente o registrador tem aplicado o princípio da especialidade no Brasil exigindo nos títulos apresentados uma rigorosa descrição do imóvel, compatível aos dados matriculados (os quais podem conter erros), desqualificando muitos títulos que originam processos contenciosos no judiciário. O registrador deveria receber os títulos para escrituração dos direitos, que lhe compete, exigindo apenas que conste no título o número de cadastro ou da inscrição imobiliária. Esta indica o registro público que contém os dados do imóvel, onde dados adicionais são apenas informações complementares.

Na Holanda o princípio da especialidade apenas exige que o título contenha “o número de identificação do Cadastro” (ERBA, 1995: 49). A mesma sistemática está prevista no Brasil para os imóveis rurais, no “Art. 22 da Lei N 4.947 de 06 de Abril de 1966. Sem esse documento os proprietários não podem, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais” (ERBA, 1995: 51-52). A mesma exigência vale para imóveis urbanos, por imposição da LRP, Art. 176, II, 3, que associado ao CC, Art. 91, determinam que ao princípio da especialidade é suficiente apenas o n. de cadastro, sendo outros dados acessórios que podem ser corrigidos posteriormente, sem impedir a escrituração do título.

Portanto, os dados fundiários na Matrícula são essenciais apenas no sentido de indicar a qual imóvel se referem os direitos matriculados. Assim, áreas e limites são informações acessórias do n. da inscrição cadastral.

12. Domínio

Domínio é a extensão territorial legalmente dominada por um indivíduo ou governo. Assim, o proprietário tem domínio (autoridade) no imóvel quando sobre este efetivamente exerce com exclusividade os direitos elementares de uso (utilizar), gozo (desfrutar, aproveitar) e disponibilidade (manter a disposição).

13. Tapume

“Um dos tópicos principais dos direitos de vizinhança é o que se refere aos limites dos bens imóveis; outro o relativo à vedação dos prédios. O proprietário, para ter pleno exercício do direito exclusivo que lhe compete sobre o imóvel, tem direito a que se determinem com precisão os confins do seu prédio. Mas não basta conhecer e proclamar os limites do imóvel. Urge torná-los efetivos. E isto se faz por meio dos tapumes, que impedem, ostensivamente, que terceiros intrusos venham a exercer atos materiais sobre a coisa” (THEODORO JR., 1999: 12-13).

14. Posse

“A posse se exterioriza pela detenção física da coisa, com ânimo de dono, (...) Consoante esses princípios o nosso Código Civil considera **possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio, ou propriedade** (art. 485)” (MEIRELLES, 1979: 7).

Constata-se na CC, **TÍTULO III – DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS**, que “**Art. 674. São direitos reais, além da propriedade:**

IV – o uso”.

Assim, posse é a detenção da propriedade exercendo de fato o domínio, pleno ou não, com ânimo de dono (mesmo não o sendo).

15. Posição dos Limites Efetivos

“No caso de confusão, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse; e não se achando ela provada, o terreno contestado se repartirá proporcionalmente entre os prédios ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao proprietário prejudicado” (CC, art. 570).

16. Limites devidos ao usucapião

“Se for o caso de divisas estabelecidas em desconformidade com o título dominial, então o usucapião só atuará em benefício do possuidor se reunir os requisitos da prescrição aquisitiva extraordinária (CC, Art. 550). Somente a posse mínima de vinte anos, contínua, não impugnada, com ânimo de dono, é que acarretará para o proprietário a consolidação dos limites, via de usucapião, fazendo, destarte, o deslocamento definitivo da linha divisória do local previsto no título para aquele fixado, definitivamente, pela posse ad usucapionem, ainda que de má-fé estivesse o possuidor quando, originariamente, fixou as divisas fáticas de suas terras” (THEODORO JR., 1999: 28).

17. Transação de Limites no Direito Privado

As normas de ordem privada podem ser alteradas, transacionadas ou renunciadas pelos vizinhos, a menos que os regulamentos municipais da construção as repitam, transformando-as em obrigações de ordem pública.

Portanto, os proprietários podem requerer modificação de seus direitos sobre os limites escriturados, para adequá-los à realidade conjunta.

18. Obrigatoriedade ao fornecimento de Certidões

Segundo a CF, Art. 5º, XXXIV, b e de acordo com BRASIL (1999c: 1-63), no Art. 33 da Lei n. 5.172, de 25 de Outubro de 1966, mais conhecida como **Código Tributário Nacional** (CT), a prefeitura é obrigada a fornecer certidão solicitada ao CI. Não pode alegar que seus dados são incorretos, uma vez que deveria corrigi-los, pois é ilegal taxar ou tributar sobre o imóvel com base em dados que não lhe pertencem. Se for o caso, deve corrigir erros constatados em serviços que o município praticou e pelos quais é responsável, sob pena de se responsabilizar também pelas conseqüências da omissão.

“Certidões administrativas são cópias ou fotocópias fiéis e autenticadas de atos ou fatos constantes de processo, livro ou documento que se encontre nas repartições públicas. Podem ser de inteiro teor, ou resumidas, desde que expressem fielmente o que se contém no original de onde foram extraídas. Em tais atos o Poder Público não manifesta sua vontade, limitando-se a transladar para o documento a ser fornecido ao interessado o que consta de seus arquivos” (MEIRELLES, 1999: 175).

O fornecimento de certidões para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal do requerente é obrigação constitucional (CF, art. 5º, XXXIV, “b”) das repartições públicas, independentemente do pagamento de taxas.

As certidões por si só não geram direitos, apenas certificam os fatos já existentes, de modo que se emitem certidões a respeito do mesmo imóvel, sempre que for necessário para melhor representar a realidade constatada a qualquer momento, mesmo que a última informação certificada contrarie dados de outra certidão que continha erros (CC, Art. 530 e 1025-1030).

19. Competência do Município para Cadastrar Oficialmente os Imóveis Urbanos

“Podemos afirmar que serviços da competência municipal são todos aqueles que se enquadrem na atividade social reconhecida ao Município, segundo o critério da predominância de seu interesse em relação às outras entidades estatais (...), inútil será qualquer tentativa de enumeração exaustiva dos serviços locais, uma vez que a constante ampliação das funções municipais exige, dia a dia, novos serviços” (MEIRELLES, 1999: 307).

A CF determina que:

“Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”.

*“Todo ato administrativo, de qualquer autoridade ou Poder, para ser legítimo e operante, há que ser praticado em conformidade com a norma legal pertinente (princípio da legalidade), com a moral da instituição (princípio da moralidade), com a destinação pública própria (princípio da finalidade), com a divulgação oficial necessária (princípio da publicidade) e com presteza e rendimento funcional (princípio da eficiência). Faltando, contrariando ou desviando-se desses princípios básicos, a Administração Pública vicia o ato, expondo-o a **anulação** por ela mesma ou pelo Poder Judiciário, se requerida pelo interessado”* (MEIRELLES, 1999: 634).

Desta maneira, pode ser conveniente constatar em campo os dados verdadeiros, ao menos na quadra envolvida, para o CI certificar dados mais definitivos. A precisão deve respeitar as normas de *Execução de levantamento topográfico NBR 13133* (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1994), e o Decreto n. 89.137, de 20 de junho de 1984, que dispõe sobre *Instruções reguladoras das normas técnicas da cartografia nacional, quanto aos padrões de exatidão* BRASIL (1984), para não acarretar problemas aos responsáveis técnicos pela execução do CI existente.

O amparo legal está na mesma publicação CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA (1985: 11-15 e 43-56), por disposição da Lei n. 5.194, Art. 1º, letra c, Art. 7º, letras e até g, Art. 27, letra n, Art. 34, letra d, Art. 45, Art. 46, letra b, e o Art. 72 (p. 43, 45, 48, 50, 52 e 56), e por determinação da Resolução n. 205 (Art. 2º), emitida pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia em 30 de Setembro de 1971, que obriga todos os profissionais da Engenharia, da Arquitetura e Agronomia a se sujeitarem ao Código de Ética (p. 11). Esse Código determina que são deveres desses profissionais *“Atuar dentro da melhor técnica (...)”* (1º dever, p. 11-12) e *“Colocar-se a par da legislação que rege o exercício profissional (...), visando a cumpri-la corretamente e colaborar para sua atualização e aperfeiçoamento”* (9º dever, p. 12).

20. Validade da Certidão do Cadastro Imobiliário

Constata-se na LRP que **“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, (...) exigindo dos interessados**

21. A Aceitação de Averbação das Certidões

“A averbação se constitui em inserção na matrícula ou no registro de ocorrências que, por qualquer modo, os alterem. A averbação tem como pressuposto a existência prévia da matrícula ou do registro que deva ser retificado, alterado ou complementado. É através da averbação que se suprem lacunas, erros e omissões da matrícula ou do registro, sendo ela, também, utilizada para complementar ou atualizar as informações e dados ali contidos” (SWENSSON, 1991: 162).

As “averbações constituem lançamentos de atos meramente alteradores ou esclarecedores das matrículas e registros, ainda que, em certos casos, como no das promessas de compra e venda de terrenos loteados, ou nos de incorporação condominial, sejam atributivas de direito real” (FERREIRA DA LUZ, 1974: 49 apud BALBINO FILHO, 1976: 17).

“Não pode o oficial omitir a averbação. Ela corresponde a ato de ofício, como decorrência da garantia inerente ao registro (...). A interpretação do termo ônus é ampla: qualquer vínculo ou encargo real, onerando o bem, deverá ser obrigatoriamente averbado” (GENEVIVA, 1997: 429).

Agora torna-se fácil entender porque a Lei n. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, conforme constata-se em BRASIL (1999a: 470 e 479), determina no Parágrafo único do Art. 20 que no RI far-se-á a **averbação** das alterações de cada lote ou das alterações no registro do loteamento, ao mesmo tempo em que **proíbe** no Art. 52 o **registro** de loteamento ou desmembramento não aprovado, bem como dos títulos relativos a loteamentos ou desmembramentos não registrados, **pois a estes cabe apenas a averbação**.

O registrador deve respeitar as limitações do princípio da especialidade, estipuladas pelo nosso CC, Art. 91, ao determinar que o negócio (ato) continua legal, se o erro na indicação não impedir que a coisa ou pessoa cogitada seja identificada. A entrada de erros no RI é de ocorrência normal e legal, mas apesar deles existirem em quantidade (necessitando as retificações propostas), a prioridade é sempre promover a garantia da segurança jurídica.

Antes de proceder a averbação de uma certidão, o Registrador analisa se houve alterações nas áreas ou nos limites dos imóveis em retificação. O princípio da continuidade será exigido em relação às áreas (citar área nova e a substituída), mas não em relação aos limites. Ocorrendo alteração nos limites, serão citados para manifestarem-se a respeito os confrontantes envolvidos e os alienantes, dispensando-se estes se a data da Transcrição ou Matrícula remontar a mais de vinte anos.

A emissão de certidões para conjuntos de lotes envolvidos, tem facilitado o sistema em Campo Eré/SC. A prefeitura constata através do CI a existência de uma espécie de acordo coletivo entre proprietários que acomodaram-se diante das divisas existentes em seus imóveis, e certifica o fato. O proprietário interessado em solucionar a confusão de limites no seu lote reúne as assinaturas dos confrontantes em requerimento para averbações em conjunto, conforme modelo indicado pelo RI local. O processo ingressa praticamente resolvido no RI, através das certidões, da Planta da Quadra com o n. da Matrícula escrita sobre cada lote e do requerimento, com as devidas assinaturas reconhecidas nos Serviços Notariais, tornando definitivo o acordo e mantendo os limites tais quais existem de fato.

22. Definição dos Limites das Quadras

O meio-fio costuma se apresentar bem alinhado em todos municípios, motivo pelo qual deve ser a base de referência a partir da qual definem-se os alinhamentos prediais que posicionam as divisas das quadras a serem piquetadas, medidas, verificadas e/ou reordenadas. Convém esses serviços se orientarem em conjunto por plantas de loteamentos e por levantamentos aerofotogramétricos, de maneira a viabilizar o planejamento das operações de campo.

Convém que a definição das quadras preceda os levantamentos rotineiros de medição interna nos lotes. Desta maneira torna-se viável cadastrar definitivamente quadra por quadra, na medida em as certidões forem necessárias.

23. Conclusão

1. A diferença entre os limites de direito (escriturados) e os realmente existentes de fato tem as seguintes origens:
 1. Proprietário declara dados aproximados, com erro em relação aos limites reais.
 2. Loteamento executado em área com dados aproximados, resultando adaptação dos lotes por ocasião da locação efetuada posteriormente.
 3. Loteamento sobre área exata, com erros durante a locação dos lotes.
 4. Loteamento e locação exatos, com erros durante a ocupação dos lotes.
2. Presume-se que o proprietário exerce o domínio sobre os limites escriturados em seu nome. Caso esses limites não representem a realidade, poderão ser retificados com os dados verdadeiros.
3. Os limites fundiários registrados no CI geralmente foram medidos apenas com fins de tributação, e ainda são imprecisos em muitos municípios, embora já existem muitos cadastros refeitos com precisão.
4. Por competência constitucional, o CI registra a ocupação fundiária de fato existente, representada pelos limites efetivos da posse nos imóveis. Quando a indicação do imóvel na Matrícula do proprietário não representar a verdade, seus limites serão determinados pela posse, representada pelo CI.
5. Presume-se que os limites cadastrados representam a realidade, uma vez que a atividade cadastral é pública, e como tal deve ser exercida dentro da legalidade.

24. Referências bibliográficas

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.** Execução de levantamento topográfico: NBR 13133. Rio de Janeiro, 1994. 35 p.
- BALATA,** Kenard da Silva. Cadastro e registro de terras no Brasil. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. **Anais...** Brasília : INCRA, 1984. 614 p. p. 441-470.
- BALBINO FILHO,** Nicolau. Registro de Imóveis: doutrina, prática, jurisprudência. 3. ed. São Paulo : Atlas, 1976. 412 p.
- BRASIL.** Ministério Extraordinário para Assuntos Fundiários. Programa Nacional de Política Fundiária. **Coletânea:** legislação agrária, legislação de registros públicos, jurisprudência. Elaboração de Maria Jovita Wolney Valente. Brasília : Imprensa Nacional, 1983. 784 p.
- BRASIL.** Lei n. 9.051, de 18 de maio de 1995. Dispõe sobre a expedição de certidões para a defesa de direitos e esclarecimentos de situações. **Lex:** Coletânea de Legislação e Jurisprudência, São Paulo, v. 59, p. 895, abr./jun., 2º . trim. 1995. Legislação Federal e Marginália.
- BRASIL.** Código civil. Organizador: Antônio Luiz Meirelles Teixeira; Coordenadora: Dulce Eugênia de Oliveira. 5. ed. São Paulo : Rideel, 1999a. 847 p. (Coleções de leis Rideel. Série Compacta).
- BRASIL.** Código de processo civil. Organizador: Edgard Hermelino Leite Junior; Coordenadora: Dulce Eugênia de Oliveira. 5. ed. São Paulo : Rideel, 1999b. 809 p. (Coleções de leis Rideel. Série Compacta).
- BRASIL.** Código tributário. Organizador: Kiyoshi Harada; Coordenadora: Dulce Eugênia de Oliveira. 5. ed. São Paulo : Rideel, 1999c. 629 p. (Coleções de leis Rideel. Série Compacta).
- BRASIL.** Constituição, 1988. **Constituição Federal:** contendo a Emenda Constitucional n. 20, de 15 de dezembro de 1998. Organizador: Pedro de Milanélio Piovezane; Coordenadora: Dulce Eugênia de Oliveira. 4. ed. São Paulo : Rideel, 1999d. 318 p. (Coleções de leis Rideel. Série Compacta).
- BUENO,** Francisco da Silva et al. **Dicionário escolar da língua portuguesa.** 11. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro : FENAME, 1976. 1264 p.
- CENEVIVA,** Walter. **Lei dos registros públicos comentada.** 12. ed. atualizada até 15 de Julho de 1997. São Paulo : Saraiva, 1997. 553 p.
- CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA. **Coletânea da legislação profissional.** Florianópolis : CREA/SC, 1985. 136 p.
- CZAJKOWSKI,** Rainer (Dir.). A retificação de registro imobiliário. **Jurisprudência brasileira :** cível e comércio. Retificação de registro imobiliário. Curitiba, v.159, p. 13-16, set./out. 1990.
- ERBA,** Diego Alfonso. **Importância dos aspectos jurídicos no cadastro técnico multifinalitário.** Florianópolis. 1995. 82 p. Dissertação (Mestre em engenharia civil, na área de cadastro técnico multifinalitário) - UFSC.
- FERREIRA,** Aurélio Buarque de Holanda et al. **Minidicionário da língua portuguesa.** 3.ed. Rio de Janeiro : Nova Fronteira, 1993. 577 p.
- HESSLER,** Reinhard. Cadastro técnico: busca de uma estrutura. In: SEMINÁRIO NACIONAL DE CADASTRO TÉCNICO RURAL E URBANO, II, SEMINÁRIO DE USO DA CARTOGRAFIA NO NORDESTE, I, 1988, Recife. **Anais...** Recife : UFPE, 1988. 214 p. 13/01-13/06 p.
- MEIRELES,** Hely Lopes. Direito de construir. 3. ed. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1979. 530 p.
- Direito administrativo brasileiro.** 24. ed. São Paulo : Malheiros, 1999. 749 p.
- RAMBO,** Luiz Inácio. **Retificação administrativa de limites, confrontações e áreas de terrenos urbanos junto ao Registro de Imóveis, a partir de dados do Cadastro Imobiliário Urbano.** Florianópolis, 2000. 175 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal de Santa Catarina.
- SATO,** Simone Sayuri. Aplicação e análise da ortofoto digital na definição de limites de propriedades imobiliárias - estudo de caso: imóveis da Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis. 1996. 152 p. Dissertação (Mestre em engenharia civil, na área de cadastro técnico multifinalitário) - UFSC.
- SEUFERT,** Wilfried. Motivos / intenções para promover o seminário: palestra de abertura do II seminário nacional de cadastro técnico rural. In: SEMINÁRIO NACIONAL DE CADASTRO TÉCNICO RURAL E URBANO, II, SEMINÁRIO DE USO DA CARTOGRAFIA NO NORDESTE, I, 1988, Recife. **Anais...** Recife : UFPE, 1988. 214 p. 02/01-02/02 p.
- SWENSSON,** Walter Cruz. **Manual de registro de imóveis.** São Paulo : Saraiva, 1991. 238 p.
- THEODORO JR.,** Humberto. **Terras particulares:** demarcação, divisão, tapumes. 4. ed. São Paulo : Saraiva, 1999. 614 p.