

Análise de Processos de Retificação imobiliária no Brasil

Diogo José Nunes da Silva
José Arimatéia Barroso Neto
Albino Ferreira de França
Caroline Martins Pereira
Ana Cláudia Bezerra de Albuquerque Borborema

Universidade Federal de Pernambuco - UFPE
Centro de Tecnologia e Geociências - CTG
Departamento de Engenharia Cartográfica - DECart
50740-530 Recife PE
maildodiogo@gmail.com, albinoffranca@gmail.com, arimateia.barroso@hotmail.com,
carol.martins49@yahoo.com.br, ana.borborema@ufpe.br

Resumo: O presente trabalho visa ao esclarecimento da atual retificação de imóveis, utilizando-se de um espaço amostral de 177 processos jurídicos, tentando-se efetuar uma busca abrangendo a maior parte do território brasileiro. Posteriormente, foram elaborados mapas temáticos a partir dos dados obtidos dessa pesquisa, para, assim, se obter uma ideia geral de como os processos estão distribuídos em nosso espacialmente no território nacional. Como resultados foi observado que, em sua maioria, esses processos estavam requisitando uma correção de limites de propriedade e também se concentrando em poucas regiões do Brasil, ocorrendo a ausência de processos em vários estados, dificultando assim uma melhor análise.

Abstract: The present work aims to clarify the current real estate correction, using a sample space of 177 lawsuits, trying to do a search covering most of the Brazilian territory. Subsequently, thematic maps were prepared from the data obtained in this research, to thereby obtain a general idea of how processes are distributed spatially in our country. The results showed that, in most cases, these processes were requesting a correction of property boundaries and also concentrating on a few regions of Brazil, the absence of processes occurring in several states, thus preventing further analysis.

1. Introdução

Retificação de imóveis é uma temática bastante abordada na área judicial. É muito comum serem encontrados erros em registros imobiliários antigos causados por uma dificuldade operacional inerente à época e como consequência, hoje existem várias ocorrências decorrentes de ajustes necessários nesses registros, causando uma carência de confiabilidade no sistema de registros brasileiro. Porém com as novas leis e os novos métodos que auxiliam a demarcação do terreno, muitas dúvidas foram minimizadas e, por fim, não só houve uma diminuição nos registros que se encontram com informações errôneas, como também haverá futuramente uma diminuição quantitativa nos processos relacionados a retificação de área.

A atual legislação prestigia a busca da verdade real, não apenas porque substituiu o antigo rigor processual por um procedimento simples e rápido, mas principalmente porque é bastante rigorosa quanto ao resultado que se pretende atingir. A importância do tema está no fato de esse rigor não estar expresso na legislação de forma clara gerando equívocos, a ponto de haver algumas teses pela obrigatoriedade do deferimento da retificação diante do simples cumprimento das exigências formais (AUGUSTO).

2. Princípio da Especialidade Objetiva no Registro

Numa definição bem singela, especialidade objetiva é a arte de individualizar um imóvel por meio de uma

descrição técnica. Esta possui três distintas faces, cada qual com uma importância bem definida para o sistema registral imobiliário.

A primeira delas, a mais conhecida, está prevista no artigo 176 da Lei dos Registros Públicos. Dispõe de uma regra dirigida ao profissional de agrimensura, que deverá utilizar as normas técnicas de sua profissão para que a descrição do imóvel seja suficiente para distingui-lo dos demais e permitir a todos conhecer sua localização, formato e área.

A segunda face, bastante conhecida pelos tabeliães que, não raras vezes, têm que elaborar escritura de rerratificação para cumprir tal mandamento, está prevista no artigo 225 da mesma Lei dos Registros Públicos. Por essa regra, todos os títulos que se refiram a um bem imóvel devem trazer em seu bojo a descrição precisa do imóvel, nos exatos termos da descrição existente da matrícula, sob a pena de não encontrar acesso no fôlio real.

E existe uma terceira face do princípio da especialidade objetiva que, por não haver qualquer dispositivo legal que a expresse, é por muitos desconhecida e, não raras vezes, até violada. Esta trata do dever do oficial de registro de zelar pela qualidade da matrícula, ou seja, compete ao registrador a difícil e importante tarefa de fazer com que as matrículas representem com clareza e exatidão os bens imóveis e os direitos a eles relativos.

Dessa forma, compete ao registrador fazer com que a matrícula seja clara, precisa e concisa, escriturada de forma que o usuário comum possa entendê-la. Deve também evitar que o acúmulo de registros e averbações a torne confusa, efetivando de ofício averbações saneadoras, quando necessário, ou encerramento da matrícula e abertura de nova quando a descrição tabular do imóvel sofrer alterações (IRIB, 2006).

3. Retificação de Registro de Imóveis

O Registro Imobiliário constitui o cadastro do imóvel em si e a partir dele estão descritos os direitos reais do proprietário sobre o imóvel. Então, nele se encontram todas as informações da propriedade imóvel.

Tem por finalidade, ainda, retratar, com segurança, a situação jurídica de cada imóvel. Além de estabelecer o direito de propriedade, arquiva o histórico completo do imóvel, dando conhecimento a todos da titularidade e dos ônus que possam pesar sobre o mesmo (CRECI-SP).

Devido às restrições tecnológicas da época, o registro de imóveis era bastante impreciso e de alto custo. Com isso atualmente há vários processos pendentes na justiça brasileira acerca da retificação de registro imobiliário, sendo a maior quantidade deles referentes à limitação de área.

O princípio da retificação não propõe a substituição dos registros imobiliários, e nem tampouco a anulação do registro, mas deseja somente a correção do erro constatado.

A retificação de registro imobiliário teve um grande avanço com a introdução das leis 10.267/2001 e 10.931/2004. A Lei 10.267/2001 trata a cerca do georreferenciamento de imóveis rurais, assim assegurando uma maior precisão no levantamento. Recentemente o Decreto 7.620/2011 elaborou novos prazos para esse georreferenciamento, dando como prazo final, a data de 2023 para imóveis abaixo de 25 hectares. Já a Lei 10.931/2004 remodelou todo o processo para a retificação dos dados do registro imobiliário.

O processo de retificação contem os vários tipos de procedimento, sendo eles:

- a. por escritura pública, levada depois a registro;
- b. por ato do oficial, de ofício; e
- c. por processo administrativo simplificado, tanto a requerimento do interessado como de ofício, com ou sem decisão judicial; d) por processo judicial contencioso (ação ordinária).

4. ANÁLISE DE PROCESSOS DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO

A metodologia de análise dos processos de retificação de registro se fez através das seguintes etapas:

- Download dos processos para análise, por meio da web site <http://www.jusbrasil.com.br>, buscando-se os termos "retificação de registro imobiliário", totalizando em uma amostra com 177 processos a serem analisados. Ressalta-se que a amostra foi coletada aleatoriamente;
- Abertura dos arquivos referentes aos processos e análise visual dos mesmos, classificando-os de acordo com os seguintes critérios: código, processo, ação, tribunal, causa e estado (Quadro 1). Nesse processo foi necessário um conhecimento mínimo referente à temática da busca para que se pudesse realizar a classificação correta;
- Análises estatísticas referentes à contagem dos processos e suas respectivas características;
- Elaboração de representações geoespaciais acerca dos resultados.

Quadro 1 : Exemplo da análise descritiva acerca dos processos

Código	Processo	Ação	Tribunal	Causa	Estado
AC20070511504	2007.051150-4	Apelação Cível	TJSC	Inclusão de porção de terra oriunda de álveo	SC
AC20050429061	2005.042906-1	Apelação Cível	TJSC	Acerca da posse do bem, discutida com base em domínio, em outra demanda	SC
AC20060233951	2006.023395-1	Apelação Cível	TJSC	Imóvel que foi cortado ao meio por rodovia municipal	SC
AC20060090179	2006.009017-9	Apelação Cível	TJMS	Pretensão do Estado em receber pagamento referente a excesso de área	MS
AC20090365831	2009.036583-1	Apelação Cível	TJSC	Desmembramento fático do imóvel em quatro áreas	SC

Uma problemática inerente à análise dos processos esteve relacionada à complexidade das informações e ao número grande de causas para os processos, o que impediu que uma observação mais específica fosse feita. No Quadro 2, é possível verificar as variáveis e códigos utilizados no processamento dos dados.

Quadro 2 : Variáveis e seus respectivos códigos aos quais foram associados no procedimento

Variável	Código da Contagem	Código do Percentual
Processos	Q_PROC	P_Q_PROC
Apelação Cível	Q_AC	P_Q_AC
Agravo de Instrumento	Q_AG	P_Q_AG
Recurso Especial	Q_RE	P_Q_RE
Ação Rescisória	Q_AR	P_Q_AR
Conflito de Competência	Q_CC	P_Q_CC
Recurso Extraordinário	Q_RE1	P_1_RE1

9. Resultados e Conclusões

Como resultados para as análises acerca dos processos, foram obtidas as estatísticas referentes à distribuição espacial dos tipos de processo em território brasileiro (Quadro 3).

Quadro 3 : Resultado da contagem geral dos tipos de processos

Tipo	Quantidade	Percentual
Apelação Cível	128	72.73%
Agravo de Instrumento	35	19.89%
Recurso Especial	4	2.27%
Ação Rescisória	2	1.14%
Conflito de Competência	2	1.14%
Recurso Extraordinário	1	0.57%

Representações espaciais acerca dos resultados acima citados (Figura 1).

DISTRIBUIÇÃO DOS PROCESSOS ANALISADOS

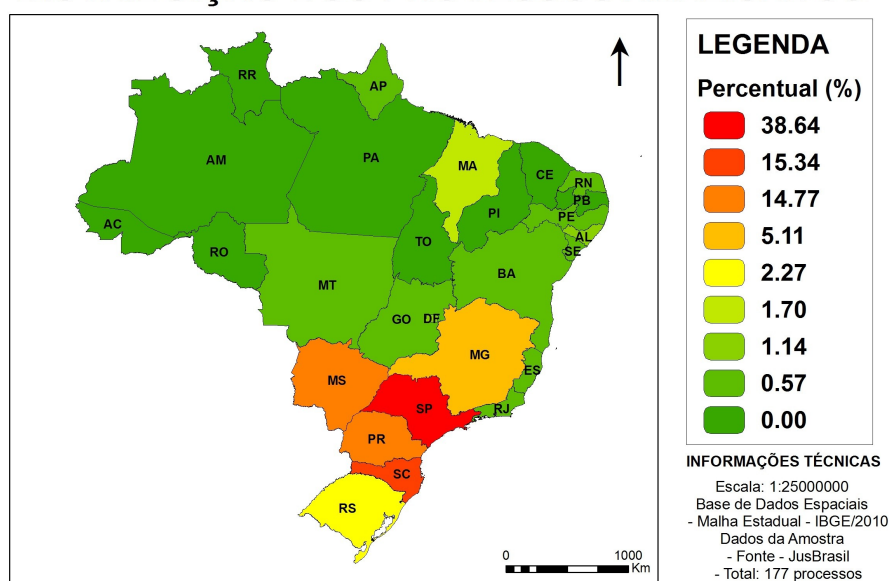


Figura 1 : Representação espacial acerca dos resultados obtidos

São sintetizadas algumas conclusões e relatados alguns problemas relativos aos resultados ilustrados na Figura 2, dos quais podem ser citados:

- a. Há uma concentração de resultados específicos em regiões específicas, tais como os estados de São Paulo e Paraná;
- b. Apesar de saber-se que dada a amostra coletada esse resultado pode ser encarado como verdade estatística relativa à mesma, sabe-se ainda que há a possibilidade de a amostra ser viciada;
- c. Mediante conhecimentos teóricos em estatística e sua modelagem matemática, sabe-se que quanto maior o número de elementos de uma amostra mais próximo da realidade o resultado das análises relativas à mesma será. Conclui-se, pois, que a amostra deve ser posteriormente densificada para comprovar a veracidade daquilo que a mesma fornece.

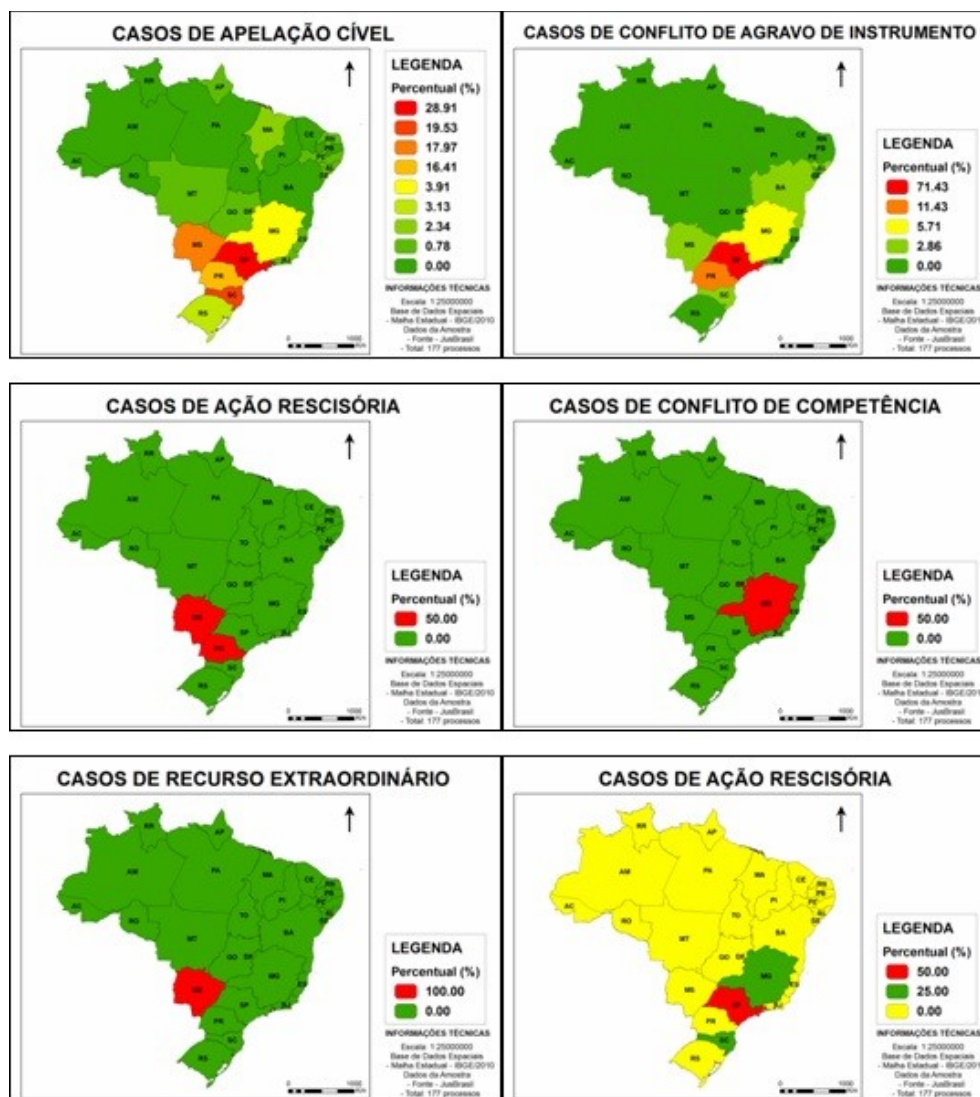


Figura 2 : Representação temática acerca dos resultados obtidos, classificando-os de acordo com o tipo do processo para os dados coletados na amostra.

10. Considerações Finais

Uma aplicação conseqüente à proposta no presente trabalho é a análise de processos relativa à descrição detalhada do objetivo ao quais os mesmos são inerentes. Essa prática, porém, requer melhor aprofundamento não apenas acerca dos processos analisados, como também da teoria jurídica que fundamenta a análise e dá subsídios à tomada de conclusões.

11. Referências

AUGUSTO, E. A. A. Registro de Imóveis. A questão do aumento de área na retificação da descrição tabular do imóvel.

CRECI; Registro de Imóveis. Disponível em <www.creci.org.br/documentos/modelos/registro_imoveis.doc>. Acessado em 28 de novembro de 2011 as 10h38m.

IRIB. Retificação de Registro Imobiliário e Georreferenciamento. p. 36-37, 2006.