

## Os Limites Reais dos Imóveis Urbanos

Prof. M. Eng. Luiz Inácio Rambo <sup>1</sup>  
Prof. Dr. Álvaro Borges de Oliveira <sup>2</sup>  
Prof. Dr. José Isaac Pilati <sup>3</sup>  
Prof. Dr. Carlos Loch <sup>4</sup>

<sup>1</sup> CEFER-PR / UNED-PB – Coordenadoria de Edificações  
CEP 85501-970 Pato Branco PR  
UFSC – Doutorando em Engenharia Civil  
88010-970 Florianópolis SC  
luizinaciorambo@bol.com.br

<sup>2</sup> UNIVALI – Centro de Educação de  
Ciências Jurídicas, Políticas e Sociais  
88302-202 Itajaí SC  
alvaro@univali.br

<sup>3</sup> UFSC - Depto. de Direito  
88040-900 Florianópolis SC  
jipilati@matrix.com.br

<sup>4</sup> UFSC - Depto. de Engenharia Civil  
88010-970 Florianópolis SC  
loch@ecv.ufsc.br

**Resumo:** Este artigo aborda os limites de imóveis urbanos, descrevendo as diferenças existentes entre limites legais, limites reais e limites verdadeiros. Resulta da análise conjunta de pesquisas diversas sobre Cadastro Imobiliário e sobre Registro de Imóveis. Esclarece a distinção legal existente entre os limites fundiários descritos no Registro de Imóveis, no Cadastro Imobiliário e na planta do agrimensor, em relação aos limites reais do próprio imóvel. O estudo destina-se a influir decisivamente na doutrina do direito imobiliário, instruindo os advogados e registradores quanto a relação existente entre os aspectos técnicos e legais que envolvem os limites de um imóvel urbano. O objetivo é fazer com que os registradores que ainda resistem contra o fluxo de informações fundiárias do Cadastro Imobiliário para o Registro de Imóveis, passem a aceitá-lo no Brasil, conforme tradicionalmente tem ocorrido em outros países.

**Palavras chaves:** Registro de Imóveis, Cadastro Imobiliário, limites fundiários

**Summary:** This article approaches the limits of immobile urban, describing the existent differences among legal limits, real limits and true limits. It results of the combined analysis of several researches on Real state Cadaster and on Registration of Properties. It illuminates the existent legal distinction among the land limits described in the Registration of Properties, in the Real state Cadaster and in the surveyor's plant, in relation to the real limits of the own property. The study is destined to influence decisively in the doctrine of the real state right, instructing the lawyers and registrars as the existent relationship among the technical aspects and you delegate that involve the limits of an urban property. The objective is to do with that the registrars that still resist against the flow of land information of the Real state Cadaster for the Registration of Properties, start to accept it in Brazil, conform traditionally it has been happening at another countries.

**Keywords:** Registration of Properties, Real State Cadastre, Land Limits

## 1 A Dificuldade para Retificar os Limites de Imóveis no Registro

### 1.1 A Defesa das Grilagens de Terras no Brasil

Os direitos sobre as terras no Brasil, segundo SATO & LOCH (1996, p. 2-3), tem sido registrados declarando-se limites imprecisos dos imóveis a que se referem, com dados aproximados, sem medições ou tendo por base apenas levantamentos técnicos localizados e isolados, devido a inexistência de interação entre registros de imóveis e documentos cadastrais, elaborados com base em mapeamentos contínuos e organizados.

Alguns títulos de terras tiveram origem legal, emitidos pelo governo. Outros, segundo BRASIL (1983, p. 373 e 485), tiveram origem na legalização de posses existentes (Decreto n. 1.318/1854, art. 100; Decreto n. 10.105/1913, art. 19, inciso 2º). Muitos títulos, porém, segundo FORSTER (2003, p. 129-130) e RAMBO & LOCH (2000, p. 149-153), surgiram com a grilagem de terras públicas que, através de documentos falsos, só aparentemente encontram-se no domínio particular. Essas irregularidades ocorreram principalmente na faixa de fronteira e nas terras ditas de marinha.

Segundo ASSESOAR; FACIBEL; MICRO REGIÃO DOS SINDICATOS DOS TRABALHADORES RURAIS (1997) e FORSTER (2003, p. 130-131), as grilagens são realizadas em favor da classe dominante, que toma posse a partir dos documentos grilados, muitas vezes obtidos mediante influência política sobre os cartórios, conforme ocorreu na Guerra do Contestado, durante a segunda metade do século passado, no Sudoeste do Estado do Paraná e Oeste de Santa Catarina.

Até recentemente, antes da publicação da Lei n. 8.935/1994, a delegação dos cartórios era realizada atendendo a interesses políticos e econômicos de elevada monta, tanto pelas altas rendas dos registradores, quanto devido às extensas terras disponíveis em nosso país, passíveis de sofrerem a grilagem, através de *“título fraudulento ou grilo de terras da União, de Estados e de Reservas Indígenas, formado com a complacência ou cumplicidade de registro”* (CARVALHO, 1998, p. 381). Esses registradores e a classe dominante se acostumaram a defender a propriedade de maneira a priorizar os direitos dos alienantes, entre os quais enquadraram-se os detentores das terras griladas.

Com base nesse costume, os registradores tem formado a doutrina do Direito Imobiliário Registral no país, de modo a preservar a validade jurídica aparente das grilagens executadas ao longo de décadas. Para isso, defendem a validade do princípio da fé pública no Brasil, tentando convencer a sociedade de que o que está no **Registro de Imóveis** (RI) não tem apenas a presunção da verdade, mas chegam a afirmar que é a própria verdade e, ainda, que não pode ser contestada ou alterada.

### 1.2 A Defesa aos Alienantes de Imóveis

Na defesa do princípio da fé pública sobre o conteúdo do RI, muitos registradores passaram a defender os interesses do alienante, do loteador e do incorporador, sem muita preocupação quanto aos adquirentes ou consumidores estarem ou não sendo enganados.

Assim, mesmo dispondo o atual **Código Civil** (CC) – Lei n. 10.406/2002 (art. 1275, I) e o antigo CC/1916 (art. 589, I) que o alienante perde a propriedade no ato da alienação, os doutrinadores continuam defendendo que *“O alienante não perde a propriedade no ato da alienação”* (AFONSO FRANCISCO, 1999, p. 67). Assim, se um adquirente comprar um imóvel e não tiver dinheiro para registrar seu título até pagar as prestações, o alienante terá a facilidade para cometer estelionato, vendendo pela segunda vez o mesmo imóvel, cujo título nulo (decorrente de venda por quem não mais detinha o domínio) será recebido para ingresso no RI.

O fato acima ocorre porque, segundo essa doutrina, a prefeitura municipal é induzida a não defender o primeiro adquirente, mediante o simples controle do pagamento do **Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos** (ITBI ou Imposto *Inter Vivos*) recolhido, pois divulga-se que *“Os que estão de boa-fé adquirem, pelo registro, ainda que a pessoa que declara transferir não seja dono”* (Pontes de Miranda *apud* BALBINO FILHO, 2001, p. 169). Essa afirmativa realmente é verdadeira. Porém, vale o princípio da presunção, admitindo-se a prova em contrário.

Por isso, a aquisição a que Pontes de Miranda se referia ficará prejudicada, a partir do momento em que for apresentado no RI o título do verdadeiro detentor do direito à aquisição (CC, art. 1.417 e art. 1.418), que é o primeiro adquirente. Felizmente os juízes costumam determinar a adjudicação compulsória (CC, art.

1.418) em favor do primeiro adquirente, mesmo contra terceiros adquirentes, inclusive durante a vigência do CC/1916, devido ao *direito futuro deferido*, conforme determinava o parágrafo único de seu art. 74.

Devido à venda dupla, segundo RAMBO & LOCH (2002), o município pode ser responsabilizado por autorizar o alienante a efetuar o estelionato, uma vez que o setor de tributação da prefeitura não pode autorizar o recolhimento do segundo ITBI, antes de ver comprovada a rescisão definitiva do primeiro negócio jurídico e antes de ter devolvido previamente ao primeiro adquirente (BRASIL, 2004, p. 99-100, conforme **Constituição da República Federativa do Brasil/1988** - CF/1988, art. 150, § 7º), o valor do ITBI que este havia recolhido.

### 1.3 O Combate ao Desenvolvimento do Cadastro Imobiliário

Sabe-se que não existia **Cadastro Imobiliário** (CI) no Brasil, na época em que se implantou o registro de direitos sobre as propriedades. Inclusive o próprio projeto do CC/1916 já previa o registro dos direitos sobre os imóveis sem a existência do CI, mas sempre prevendo que com o seu desenvolvimento, as características fundiárias no RI seriam substituídas (CC/1916, art. 860):

*“Com efeito, o próprio Clóvis Beviláqua, na famosa reunião do dia 2 de dezembro de 1901, ao dissertar perante a comissão especial da Câmara dos Deputados que analisava o Projeto que veio a se tornar nosso Código Civil, afirmou que se deveria adotar o sistema ( ... ) da propriedade sem que se tivesse dependência de cadastro”* (AFONSO FRANCISCO, 1999, p. 120).

Mas o desenvolvimento do CI é o grande inimigo natural da doutrina que tem pregado a fé pública sobre o conteúdo das matrículas. Tanto é que os avanços já provaram, conforme se constata em (RAMBO & LOCH, 2000, p. 169), que as informações matriculadas estão erradas e precisam ser atualizadas com base no CI urbano.

A doutrina dominante tem defendido o princípio da fé pública e tem combatido o *Princípio da Presunção* (CC, art. 1.247, conforme BRASIL, 2002, p. 1205), segundo o qual apenas presume-se como verdade o que está na matrícula, até que se prove o contrário. Essa doutrina tem atrapalhado o desenvolvimento do CI urbano, na medida em que, segundo HEISSLER (1988, p. 13/2-13/3), procura evitar as retificações administrativas. Atualmente inúmeros autores pretendem que o conteúdo do registro deva ser considerado como a única verdade merecedora de fé pública, segundo a qual o conteúdo do registro deve ser preservado a qualquer custo, conforme constata-se em BALBINO FILHO (2001, p. 162-174).

Chegam a afirmar o absurdo de que *“Os dados fundiários na matrícula servem de cadastro, sendo prova certa e irrefragável do estado da propriedade imobiliária, sendo suficiente, completo e independente”* (LACERDA DE ALMEIDA *apud* CENEVIVA, 1997, p. 299), o que contraria a atualização sistemática nas matrículas, com base na certidão do Registro Imobiliário, emitida pelo CI, por ocasião de cada alienação, conforme previsto na Lei n. 6.015/1973, art. 225 e na Lei n. 6.739/79, art. 8º-A. Esses dois artigos foram modificados pela Lei n. 10.267/2001, segundo CARNEIRO (2003, p. 210-212).

Tendo-se em vista que os tabeliães, escrivães e juízes costumam não exigir essas certidões, o RI continua desatualizado, publicando direitos sobre imóveis diferentes daqueles que existem na realidade. Assim, persiste a confusão de limites e a sobreposição de títulos de propriedade no Brasil, causando problemas jurídicos aos proprietários, ações na justiça, além de atrapalhar o desenvolvimento do próprio CI, devido à falta de seu aproveitamento jurídico.

Ao defender incondicionalmente o princípio da fé pública registral, *“Afrânio de Carvalho se notabilizou como o homem que, desde a década de 1940, vem questionando a manutenção do sistema brasileiro sem o cadastro”* (AFONSO FRANCISCO, 1999, p. 102). E a tese de que o RI deve funcionar totalmente separado do atual CI existentes nas prefeituras, continua persistindo na doutrina nacional, conforme pode ser constatado em CARVALHO (1998, p. 401).

O mesmo autor lembrou que uma planta técnica de um imóvel, efetuada mediante levantamento moderno, pode ser colocada *“a serviço da inscrição, para dar a posição física dos imóveis e eliminar as questões sobre a especialidade deles”* (AFONSO FRANCISCO, 1999, p. 102-103), obtendo-se *“uma precisão capaz de evitar a maioria das questões imobiliárias que presentemente surgem por toda a parte”* (CARVALHO, 1998, p. 395). E prosseguiu: *“Foi por isso que, ao redigir o projeto de Lei Agrária do Governo Dutra, em 1947, nele exigiu a exibição da planta do imóvel para instruir o seu registro”* (CARVALHO, 1998, p. 395).

Em 1969, Afrânio de Carvalho “retomou a idéia em projeto especial de reorganização do Registro de Imóveis apresentado ao Ministério da Justiça. **Os dois projetos continham a exigência da planta do imóvel e a formação gradativa do cadastro como um setor do Registro de Imóveis**” (CARNEIRO, 2003, p. 82-83; no original não há o destaque em negrito). Segundo a mesma autora, o texto de Afrânio de Carvalho foi reformulado durante diversos trâmites jurídicos, sendo publicado como o Decreto-lei n. 1.000, de 21 de outubro de 1969. Enfim, possuía “*tantas contradições que, após alguns adiamentos de sua aplicação, foi definitivamente revogado*” (CARNEIRO, 2003, p. 83).

Tendo-se em vista que plantas isoladas de imóveis não resolvem definitivamente os conflitos de vizinhança, e ainda que a formação de advogados, juizes e registradores não dá competência técnica e legal para que analisem tecnicamente as plantas urbanas em conjunto, fica evidente a inviabilidade da instalação de um CI de qualidade como sendo um setor interno do atual RI.

Atualmente, sabe-se que a realização de um CI contínuo é uma organização essencial para o Poder Executivo conseguir promover a discriminação entre as terras públicas e privadas. Quem conhece a atividade discriminatória, está ciente de que ela pode esclarecer o domínio, cancelando as grilagens, além de retificar os limites matriculados, resolvendo conflitos de vizinhança. Assim, a discriminatória tem provado que tanto o registro sobre os direitos da propriedade, quanto as informações fundiárias no RI admitem a prova em contrário.

Atualmente muitos autores, dentre os quais encontram-se registradores, reconhecem a necessidade de retificações administrativas e concordam que a abertura dessa possibilidade

*“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, p. 13).

#### 1.4 A Necessidade do Cadastro Imobiliário Urbano

Segundo CZAJKOWSKI (1990, p. 13), torna-se evidente a necessidade e a importância da retificação de dados existentes na Matrícula do imóvel, especialmente da maneira prevista na legislação, que permite procedimentos de ofício, procedimentos administrativos mediante despacho judicial ou através de ação judicial, classificando o encaminhamento da retificação conforme a complexidade que cada caso requer.

Hoje em dia, já existem muitos cadastros com medidas de precisão decimétricas e tecnologia disponível para levantamentos sistemáticos, com precisões centimétricas, podendo atender de imediato às mais exigentes necessidades da sociedade, o que viabiliza a transferência sistemática das informações do CI ao RI, por ocasião da alienação de cada imóvel. No entanto, os registradores geralmente não tem demonstrado interesse em incentivar que as informações fundiárias sejam importadas do CI para o RI.

Porém, tanto a **solução de conflitos** quanto a realização da discriminatória, somente ocorrerá em cada região de interesse, após a realização de um levantamento cadastral contínuo e de precisão adequada, para viabilizar a análise dos limites verdadeiros e da legalidade de cada título **em conjunto com os limites e com os títulos das terras vizinhas**. Para isto o levantamento cadastral deverá ser contínuo e “*completo para todo o território*” (PHILIPS, 1996, p. II-181), determinando-se simultaneamente os limites de todos os imóveis pertencentes a cada região de interesse.

Desse modo, segundo RAMBO & LOCH (2000), pode-se concluir que no CI urbano, deve-se resolver inicialmente os alinhamentos que definem a extensão das ruas, viabilizando amarrações para que se possam resolver posteriormente quadra por quadra, conforme determina o princípio da instância (iniciativa privada dos interessados) e conforme ocorrer a necessidade dos administrados (por ocasião da aplicação do poder de polícia da administração municipal sobre as atividades das pessoas). Assim, quando a planta de um imóvel ingressar no CI, os técnicos verificarão a viabilidade dessas informações serem transcritas na planta da quadra a que o imóvel pertence. Imediatamente e após os técnicos completarem a definição precisa dos limites verdadeiros de todos os outros imóveis da quadra, o Município fará a certificação da área, limites e confrontações do imóvel objeto, para que estas informações sejam encaminhadas pelo proprietário, para averbação no RI.

Atualmente, segundo RAMBO & LOCH (2000, p. 163), a cada alienação, o Notário deve exigir a apresentação da *certidão imobiliária* (Lei n. 6.015/1973, art. 225), emitida pelo CI, conforme competência na CF/1988, art. 30, I e VIII, para que a matrícula do RI seja atualizada com base nas informações cadastrais transcritas nas escrituras públicas. As certidões imobiliárias deverão respeitar o princípio da continuidade, citando o valor da área matriculada e certificando que o verdadeiro valor é outro. Ver modelos dessas certidões em RAMBO & LOCH (2000, p. 103-109 e 124-133).

Mas segundo RAMBO & LOCH (2000, p. 160), antes de certificar sobre os imóveis existentes de fato, o profissional responsável pelo CI deve constatar se os dados realmente representam a verdade do imóvel em certificação. Afinal, muitos Cadastros são formados por valores de medidas aproximadas, que inicialmente objetivavam apenas a arrecadação de tributos (Lei n. 6.015/1973, Art. 212 e 213). Nesse caso, a prefeitura deverá providenciar a medição imediata da ocupação na quadra em questão, preferencialmente cobrando os custos dos interessados.

## 2 Os Limites Fundiários nas Matrículas do Registro de Imóveis

As dissertações de mestrado de autoria de ERBA & LOCH (1995, p. 62-63), SATO & LOCH (1996, p. 136-138), HASENACK & PHILIPS (2000, p. 94), RAMBO & LOCH (2000, p. 158-159) e DE PAULA NETO & PHILIPS (2002, p. 128-132) demonstraram exaustivamente que os limites descritos nas matrículas do RI costumam estar longe de representar a realidade dos imóveis efetivamente existentes.

Exemplo dessa confusão de limites registrados é constatado na determinação dos limites de propriedade entre os imóveis da **Universidade Federal de Santa Catarina** (UFSC), com aproximadamente 1 Km<sup>2</sup> de área dentro da cidade de Florianópolis, e os confrontantes dessa área, em estudo de caso vinculado a uma dissertação de mestrado. A pesquisa concluiu-se que

*“A compatibilização dos elementos cartográficos confiáveis existentes, com os elementos descritivos utilizados para referenciamento da propriedade na escritura pública, é desanimadora e nem sempre permitem a materialização dos imóveis no solo, principalmente, se a titulação for mais antiga”* (SATO & LOCH, 1996, p. 137-138).

A mesma autora ainda salienta que esses 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 & LOCH, 1996, p. 136).

Está provado, portanto, que tem sido registrado nas matrículas, direitos sobre muitos imóveis com limites errados, bem diferentes daqueles que existem na realidade. Desse modo, faz-se necessário que providências urgentes sejam tomadas, visando fazer com que os limites nas matrículas passem a representar os imóveis realmente existentes.

### 2.1 Finalidades do Registro e sua Relação com o Cadastro dos Imóveis

A finalidade do RI consiste nos serviços concernentes aos Registros Públicos, destinados a escrituração de títulos ou atos relativos a direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, para fins de sua autenticidade, segurança, eficácia, constituição, transferência, extinção, disponibilidade e validade em relação a terceiros (Lei n. 6.015/1973, art. 1º e 172).

*“O registro de imóveis, porém, não se limita a dar publicidade aos atos jurídicos referentes às mutações da propriedade. A constituição, transferência e modificações dos direitos reais, em geral, devem refletir-se no registro, a fim de que ele dê, na medida do possível, exatas informações a respeito do estado dos bens de raiz e suas alterações, assim como direitos reais que os ampliam ou destroem”* (BEVILÁQUA, 1946, p. 300).

RAMBO & LOCH (2000, p. 159) concluíram que:

*“Os dados na Matrícula do imóvel não representam o registro público deste, mas apenas uma escrituração para indicar a qual imóvel se referem os direitos matriculados (LRP, Art. 176, II, 3 e Art. 231, I). Inclusive essa indicação do lote pode estar errada e nem sempre representa a verdade existente no terreno. A solução administrativa depende de averbação dos dados corretos e verdadeiros para retificar a Matrícula (LRP, Art. 213 e 246)”*.

Há décadas que o renomado professor Afrânio de Carvalho vem afirmando que:

*“O Cadastro constitui o complemento natural do Registro de Imóveis. Ao passo que o Registro informa a situação jurídica do imóvel, o Cadastro informa a sua situação física. O segundo traz enorme vantagem ao primeiro. Para pô-la em evidência, basta lembrar que a maioria das dúvidas suscitadas perante os juizes dizem respeito a limites, sua metragem, sua localização, sua área perimétrica. Essas dúvidas tenderiam a desaparecer com o advento do Cadastro”* (CARVALHO, 1976, p. 445-470 apud TUSCO e ABIB, 1988, p. 17/07).

*“O cadastro ( ... ) é independente do sistema de registro de direitos sobre a terra, mas é a ele que cabe a caracterização geométrica do bem possuído, destacando-o de um território bem definido, e que com ele deve ser estabelecida a conexão aos sistemas cartoriais por meio de códigos apropriados, de modo a permitir a sua entrada futura no sistema de registro legal, a quem cabe indicar o possuidor do bem e o apoio legal dessa posse”* (NASCIMENTO, 1984, p. 430-431).

*“De há muito, os cadastros não servem mais de registro da propriedade apenas para fins de tributação. Nos últimos cem anos, eles tem sido muito utilizados para manter um sistema de registro de títulos e de transações imobiliárias, sendo seu principal objeto, então, o registro legal dessas ocorrências. Mais recentemente, os cadastros têm adquirido um sentido mais amplo, que se pode denominar de planejamento e administração fundiária”* (LAWRANCE, 1984, p. 406).

Segundo RAMBO & LOCH (2000, p. 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 Lei n. 6.015/1973, envolvem no Brasil as Matrículas (escrituradas no **RI**, onde se registram os títulos relativos a propriedade imobiliária) e os registros dos próprios imóveis urbanos (cadastrados no **CI**):

- a) *“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.*
- b) *“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).*
- c) *“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.*
- d) *“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)”.*

Não há mais motivo para continuarmos retardando a utilização das informações do CI nas matrículas do RI em nosso país:

*“As leis aperfeiçoaram-se, as técnicas de medição avançaram, estamos na era do computador, da base cartográfica digitada por coordenadas, do **Global Positioning System** (GPS), do geoprocessamento, da ortofoto digital. Como exemplo, a quase totalidade dos municípios do Paraná possuem uma Planta - Base da área urbana (escala 1:5000 ou 1:4000). E muitas tem as Plantas de Quadras (escalas 1:1000 ou 1:500), ponto de partida que permite organização relativamente rápida para atender às necessidades que surgem nas rotinas cadastrais”* (RAMBO & LOCH, 2000, p.26).

## 2.2 Os Limites no Registro de Imóveis Antes da Lei n. 6.015/1973

*“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”* (RAMBO & PHILIPS, 2002).

Pretendendo provocar a definição dos limites entre as terras públicas e privadas, 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, p. 357-374), estes registros legalizaram as propriedades por disposição dos arts. 3º a 5º e 11 da Lei n. 601, de 18 de Setembro de 1850, regulamentada no § 3º do art. 5º, arts. 7º, 8º, 18, 22-63 do 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 das terras.

*“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, p. 450).

Antes da instituição da matrícula no RI (Lei n. 6.015/1973), os títulos eram transcritos em livros grandes, que eram preenchidos na seqüência cronológica, sendo as Transcrições numeradas na seqüência da apresentação dos títulos, independentemente da localização dos imóveis a que esses títulos se referiam. Evidentemente, como hoje, cada título só podia ser publicado nos livros do próprio cartório a cuja jurisdição pertencia o imóvel objeto do título.

No início da instituição desse sistema, denominado Registro Geral (Lei n. 1.237/1864, art. 7º-9º), os títulos translativos (Livro n. 4) da propriedade imóvel e a instituição dos ônus reais (Livro n. 5) eram transcritos nos livros do cartório (CC/1916, art. 530-531; Lei n. 1.237/1864, art. 7º), publicando os direitos daqueles que adquiriram imóveis, bem como as limitações (ônus) que os proprietários impuseram aos seus bens.

As hipotecas (Livros n. 2 e n. 3) eram inscritas (Lei n. 1.237/1864, art. 7º) nos mesmos livros, conforme Decreto n. 3.453/1865. Por ocasião da publicação do Decreto n. 4.857/1939, o cancelamento de transcrições e de inscrições, extinguindo direitos reais, bem como outras reduções (ônus) parciais específicas sobre os direitos transcritos, passaram a ser averbados (art. 178, inciso c).

A pesquisa de RAMBO & LOCH (2000) comprova a inconsistência das informações existentes nas Transcrições e matrículas do RI. Relata que no 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 da mesma Quadra. A Transcrição data de 08.08.1952 e, apesar de citar vários limites das duas propriedades originais que ali estão registradas, tentando esclarecê-las, nunca cita suas áreas.

Essa Transcrição não menciona projetos de loteamento ou de desmembramentos urbanos, mas possui vinte e seis averbações transferindo parcelas como as da **Transcrição n. 4.647**, registrada em 27.04.1954 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 07.04.1983 com a área de 311,50 m². Sem mencionar na matrícula qualquer autorização municipal, a quem compete o controle da ocupação do solo urbano, essa área foi retificada para 414,00 m² em 17.06.1991, mediante a averbação AV.2/18.879.

## 2.3 Os Limites dos Imóveis Urbanos nas Matrículas Após a Lei n. 6.015/1973

A partir da instituição da matrícula (Lei n. 6.015/1973), o RI passou a ser bem mais organizado. Previu-se o registro (englobou transcrição e inscrição) e a averbação de todos os títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre os imóveis reconhecidos em lei (art. 172). Basicamente registram-se os direitos e averbam-se os ônus (ou restrições, promessas, comprometimento) aos direitos registrados. Os registros ou averbações podem ser cancelados, total ou parcialmente.

Diversos títulos (ou atos) estão especificados na legislação como sendo de registro obrigatório a se efetuar

no Livro n. 2 (art. 167, I, art. 169 e art. 176, caput), enquanto todos os títulos ou atos relativos a imóveis podem ser registrados (art. 13) no Livro n. 3 (art. 1º, caput, art. 10, art. 168, art. 172, art. 174, art. 177, art. 178, VII, art. 188, art. 221, art. 222, art. 223).

As averbações são efetuadas no Livro n. 2, incluindo os casos obrigatórios (art. 169) expressamente indicados (art. 167, II), as sub-rogações e quaisquer outras ocorrências que de algum modo alterem os direitos registrados (art. 246 e art. 247).

O cancelamento deve ser efetuado (art. 250) mediante averbação (art. 248), e será total ou parcial (art. 249), podendo se referir a qualquer dos atos do registro (art. 249), mediante apresentação do título que motivar o cancelamento (art. 248 e art. 250).

Mas a grande inovação da Lei n. 6.015/1973 foi a instituição das matrículas individuais, que estão sendo efetuadas em folhas soltas (art. 173, parágrafo único), sendo abertas por ocasião do primeiro registro relativo a cada imóvel (art. 176, § 1º, I). No alto de cada folha é lançado o n. e a data da matrícula individual do imóvel (art. 176, § 1º, II e art. 231), que é **identificado pela indicação** de seu código de cadastro rural (art. 176, § 1º, II, 3, a e Lei n. 4.947/1966, art. 22) ou de sua designação cadastral urbana (art. 176, § 1º, II, 3, b).

A exigência da indicação cadastral nas matrículas caracteriza o princípio da **especialidade** que rege o sistema cadastral no Brasil. Segundo esse princípio, o imóvel identificado na matrícula, é aquele indicado e cadastrado na instituição cadastral. ERBA & LOCH (1995, p. 49-50) informaram que o princípio da especialidade vigora na Holanda, onde é exigido que o número de identificação do Cadastro deve aparecer em todos os contratos e escrituras. Segundo a mesma obra, o sistema australiano é o mais avançado (Sistema Torrens) e além de possuir matrícula obrigatória, também exige sua vinculação com o Cadastro Territorial.

No Brasil, devido ao fato de que na época da elaboração da Lei (1973) não havia CI em todos os municípios, foi necessário dispensar a necessidade de indicação da designação daqueles imóveis ainda não cadastrados (Lei n. 6.016/1973, art. 176, § 1º, II, 3, b).

Naquela época, *“devido à rápida ocupação de grande parte do território nacional”* (RAMBO & LOCH 2000, p. 17), o crescimento das cidades era desordenado e o cadastramento urbano estava em fase inicial na maioria dos municípios brasileiros. Os legisladores sabiam que os imóveis estavam sendo sistematicamente cadastrados inicialmente para fins fiscais e, conforme RAMBO & LOCH (2000, p. 154), com medidas aproximadas, efetuadas às pressas com vistas à imediata aplicação dos tributos.

Sabia-se que os limites cadastrados de imóveis urbanos sofreriam a dinâmica do aperfeiçoamento na precisão de suas medidas ao longo do tempo, o que também valia para os imóveis rurais, com limites apenas declarados pelos proprietários. Acreditamos que devido às modificações generalizadas e previsíveis ao aperfeiçoamento da descrição dos limites de imóveis cadastrados, torna-se conveniente o registro dessas modificações nas matrículas próprias, para dar mais segurança à identificação dos imóveis.

O legislador previu a necessidade de se descrever as características dos imóveis nas matrículas (art. 176, § 1º, II, 3), o que facilita a identificação das propriedades no Brasil, enquanto as informações fornecidas pelo CI não forem mais estáveis. E essa estabilidade na descrição de limites pode demorar décadas, uma vez que ainda há imóveis urbanos não cadastrados e o cadastramento dos imóveis rurais por coordenadas geo-referenciadas está apenas em sua fase inicial (Lei n. 10.267/2001 e Decreto 4.449/2002).

Mas muitos registradores continuaram a defender o princípio da fé pública no Brasil, confiantes na melhoria da qualidade do RI, proporcionada pela instituição da matrícula própria de cada imóvel. Assim, não apoiam o ingresso sistemático de informações cadastrais no RI, conforme previsto em RAMBO & LOCH (2000).

Desse modo, tem sido comum a constatação de que a descrição dos imóveis nas atuais matrículas não costumam representar a realidade dos imóveis realmente existentes, conforme já relatado. É que costuma-se manter nas matrículas atuais, os mesmos limites que descreviam os imóveis há décadas, nas antigas Transcrições, conforme provado ao final do item 2.2 acima.

O caso é gravíssimo e umilhante aos engenheiros, que ficam seriamente prejudicados em suas atividades de agrimensura, devido as dificuldades que encontram nos processos para retificação dos limites de

imóveis. Explicando sobre os procedimentos atualmente adotados pelos profissionais no Brasil, para o levantamento dos limites de uma área a ser loteada, HASENACK & PHILIPS (2000, p. 18-20) afirmam que um “*procedimento amplamente utilizado para concordar a situação física com a situação jurídica da propriedade é a confecção da planta com a utilização dos dados geométricos constantes no título de propriedade. Nesse caso nem se vai a campo para efetuar o levantamento*” (HASENACK & PHILIPS, 2000, p. 20).

Assim, a origem da diferença entre os limites escriturados e os limites realmente existentes em um lote, pode ter origem, segundo RAMBO & PHILIPS (2002), em um loteamento projetado sobre uma gleba com limites errados e efetuados com base nas informações das matrículas, o que resulta na necessidade de adaptação dos limites por ocasião da locação efetuada posteriormente.

## 2.4 A Realização de Desmembramentos de Terrenos Diretamente pelo Registro de Imóveis

Nas décadas de 1970 e 1980, era comum no Brasil, o RI realizar desmembramento de imóveis urbanos sem a autorização do município. O alienante e o adquirente compareciam no tabelionato para encaminhar a escritura pública para alienação da metade de um lote. O tabelião encaminhava o adquirente para pagar o ITBI na prefeitura. O setor de tributação autorizava a emissão da guia do tributo sobre parte do lote objeto, sem que o setor de cadastro tivesse conhecimento dos fatos.

Posteriormente o responsável pelo CI notava que o imóvel estava desmembrado na matrícula do RI, onde foi registrada a escritura da parte definida do imóvel. O fato gerou reclamações em diversos municípios. Os registradores, interessados em centralizar os acontecimentos em seus cartórios, começaram a propor e realizar convênios com os municípios, comprometendo-se a informar mensalmente ao CI, todos os desmembramentos ocorridos em seus cartórios, a fim de, segundo os registradores, facilitar a atualização do CI.

*“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 & LOCH, 2000, p. 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 & LOCH, 2000, p. 18).

Esses convênios não deveriam ser realizados, pois trata-se de verdadeira inversão de competências, uma vez que cabe ao município o controle da ocupação do solo urbano. Segundo a legislação municipal e a competência constitucional, o desmembramento deve começar com um projeto, apresentado para aprovação na prefeitura municipal. Uma vez aprovado, o desmembramento é cadastrado e o administrado deve receber uma certidão imobiliária, certificando a alteração ocorrida em sua propriedade.

Essa certidão deve ser levada para averbação no RI. A partir da aprovação do desmembramento, o proprietário não pode mais alienar o imóvel original como se fosse inteiro, uma vez que é ilegal o município arrecadar o ITBI de um imóvel que juridicamente não existe mais, pois se transformou em outros dois, por vontade manifesta do proprietário e aprovação do poder público

## 2.5 Os Limites (Legais?) dos Imóveis nas Matrículas do Registro

*Linha de demarcação* costuma dizer respeito aos limites planejados no projeto de loteamento ou de desmembramento. Normalmente esses limites ingressam no RI, para descrever os imóveis nas matrículas

individualizadas. Há evidentes vantagens desses limites em relação aos antigos, que costumavam ingressar no RI através das declarações de medidas aproximadas, sem base em qualquer trabalho de engenharia.

A doutrina geralmente atribui a denominação de *limites legais* aos limites descritos na matrícula do imóvel. Segundo o Aurélio, se diz **legal** àquilo que é “Referente ou conforme a lei” (FERREIRA, 1993, p. 330) e **limite** à “Linha de demarcação” ou “Local onde se separam dois terrenos ou territórios contíguos, fronteira” (FERREIRA, 1993, p. 335).

Os registradores geralmente não conhecem a realidade física dos imóveis matriculados, e se acostumaram a manusear sistematicamente nas matrículas os limites declarados pelos proprietários e aqueles projetados pelos técnicos. Desse modo, sobrevalorizaram os limites planejados, relativos à linha de demarcação, denominando-os de *limites legais*, visto que seu ingresso nas matrículas tem previsão legal.

No entanto, a legislação deixa claro que os limites na matrícula não são os próprios limites do imóvel, uma vez que determina a averbação dos limites verdadeiros, sempre que os limites na matrícula não representarem a realidade do imóvel, cujos limites verdadeiros devem ser descritos no CI.

Mediante influência de registradores que costumam defender o princípio da fé pública sobre os limites matriculados, é comum se definir que “Os limites dos fatos territoriais, em especial os de caráter jurídico, são ideais e só podem ser acessíveis aos sentidos mediante atos de materialização que os relacione com um objeto topográfico preexistente ou uma demarcação fixada no terreno” (ERBA & LOCH, 1995, p. 13).

No entanto, circulam definições tecnicamente utópicas no Brasil, que ainda defendem radicalmente a manutenção dos limites matriculados: Conforme HAAR (1992 apud ERBA & LOCH 1995, p. 13-14), os limites dos imóveis seriam as linhas imaginárias descritas nas matrículas do RI, as quais deveriam ser implantadas no solo para efetivar os limites legais.

Final, segundo concluiu RAMBO & LOCH (2000, p. 159), hoje está provado que é comum se constatar a incompatibilidade entre os próprios limites descritos nas matrículas de imóveis confrontantes. Vejamos:

“O maior problema, quanto à demarcação, refere-se aos títulos de domínio do imóvel, e o seu entendimento, sejam: escrituras de posse; escrituras públicas e cessão de ocupação. Estes documentos, muitas vezes, referenciam o imóvel de forma vaga, sem dados específicos que realmente identifique o imóvel com o passar dos tempos, consistindo em documentos ineficientes para investigações de definição dos limites.” (SATO & LOCH, 1996, p. 15).

Alguns registradores, notando a gravidade do excesso de rigor na qualificação de títulos, já tentam mobilizar os colegas, convocando-os para uma mudança de atitude, no sentido de facilitarem para que os títulos existentes na sociedade sejam devidamente publicados no RI:

“Os Registros Públicos evoluíram, [...] e no entanto não se manteve nesse período um estudo profundo sobre essa evolução, centrado em oferecer soluções possíveis e aplicáveis, na busca da excelência [...]. Junto com o Judiciário Nacional a classe se isolou na própria mesmice [...]. As práticas deveriam ser vistas, revistas, estudadas a fundo e entendidas, [...] de modo a facilitar a vida humana; [...] temos ficado à mercê de técnicas e procedimentos que ao longo dos anos se mostraram equivocadas e mal utilizadas, tornando inoperantes os serviços que prestamos, ao ponto de buscarem sua extinção. [...] Não podemos continuar tentando remover obstáculos sob o princípio da tentativa e do erro, principalmente por termos sob nossa responsabilidade o resguardo de informações e direitos, de forma inequívoca. [...] Temos de buscar a evolução conjunta do sistema e da tecnologia. [...] A tendência mundial em qualquer que seja o setor é a excelência, nossa classe não foge à regra; no entanto, ainda não existe uma organização voltada para a democratização do nosso setor, o que nos coloca à mercê daqueles que, com fins eleitorais, propõem a extinção dos ofícios extrajudiciais. [...] É o momento de juntarmos forças, prestando um serviço rápido e seguro, garantindo a continuidade da classe. [...] **Na qualificação de imóveis utilizamos conceitos pouco conhecidos da nossa classe** “(grifamos). “[...] Refiro-me aos conceitos de: Área; descrição perimetral; superfície; rumos e graus geodésicos; e confrontação. [...] No que se refere à qualificação registrária, é patente que não há como atingir precisão matemática; logo, não é possível ficarmos atrelados a uma lei que peca pelo exagero. Temos de buscar a excelência da qualificação registrária utilizando toda a tecnologia disponível, evitando impor desnecessários gastos” (CERVANTES, 2000, p. 161-167).

Infelizmente o próprio registrador, após ter invocado pela busca da tecnologia, prossegue parecendo esquecer a capacidade técnica dos engenheiros: “*Quem mais capacitado que o Oficial de Registro de Imóveis para verificar o acerto na atualização da descrição de um imóvel?*” (CERVANTES, 2000, p. 167).

### 3 Os Limites dos Imóveis Urbanos no Cadastro Imobiliário

A CF/1988 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;*

*III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei; [...]*

*V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial [...];*

*VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”.* (BRASIL, 2004, p. 36-37).

Segundo Meirelles (1979, p. 29-33), ao direito de propriedade se opõem condicionamentos de ordem privada, dados pelas restrições de vizinhança, expressas em normas civis e em convenções particulares. Essas obrigações privadas são estabelecidas para proteção das propriedades particulares contíguas e resguardo da segurança, do sossego e da saúde dos que as habitam (CC, Art. 1.277 e 1.297). 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 (limitações administrativas que condicionam o uso da propriedade).

*“Limitação administrativa é toda imposição geral, gratuita, unilateral e de ordem pública condicionadora do exercício de direitos ou de atividades particulares às exigências do bem-estar social (...). Derivam, comumente, do poder de polícia inerente e indissociável da Administração e se exteriorizam em imposições unilaterais e imperativas, sob a tríplice modalidade **positiva** (fazer), **negativa** (não fazer) ou **permissiva** (deixar fazer)”* (MEIRELLES, 1999, p. 568).

A prefeitura não pode negar o fornecimento de certidão do CI, alegando que seus dados são incorretos, uma vez que deveria corrigi-los de imediato, pois é ilegal taxar ou tributar sobre o imóvel com base em dados que não lhe pertencem (Código Tributário Nacional – Lei n. 5.172/1966, Art. 33). Além do mais, devem-se corrigir os erros constatados em serviços que o município praticou e pelos quais é responsável, sob pena de responsabilizar-se também pelas consequências da omissão (CF/1988, Art. 5º, XXXIV, b).

As certidões por si só não geram direitos, apenas certificam os fatos já existentes, de modo que emitem-se 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. 840-850 e art. 1.245).

#### 3.1 O Cadastramento dos Limites de Imóveis Urbanos

CARNEIRO & LOCH (2000, p. 68-73) demonstraram que, após a Constituição de 1946 ter assegurado a autonomia para a arrecadação de tributos municipais, o CI passou a desenvolver-se no Brasil, principalmente com a finalidade de arrecadar o **Imposto Predial e Territorial Urbano** (IPTU). Por volta do ano de 1.955 uma empresa introduziu no Brasil a tecnologia fotogramétrica para a execução do Cadastro Técnico Urbano, com base cartográfica na escala 1:1.000, identificando todas unidades urbanas tributáveis territoriais e/ou prediais em cerca de 40 cidades.

Mas a partir dos anos 70 do século passado difundiu-se rapidamente o denominado **Cadastro Técnico Municipal** (CTM), englobando não só fins tributários, mas também destinado para o planejamento urbano integrado, financiado pelo **Serviço Federal de Habitação e Urbanismo** (SERFHAU), com recursos do **Banco Nacional de Habitação** (BNH). Mais de 200 empresas foram cadastradas para participar de concorrências públicas para execução do CTM nas médias e grandes cidades do país, abrangendo praticamente todo o território nacional.

No mesmo período, o Ministério da Fazenda criou para as pequenas cidades o **Convênio de Incentivo ao Aperfeiçoamento Técnico-Administrativo das Municipalidades** (Projeto CIATA), com financiamento a fundo perdido, para o desenvolvimento de um CTM com atualização sistemática, visando a arrecadação de tributos municipais e o planejamento físico territorial urbano.

Ainda segundo CARNEIRO & LOCH (2000, p. 72-73) o CTM do Projeto CIATA foi adotado em praticamente todo o país, sendo composto pela Planta de Referência Cadastral, Planta de Equipamentos Urbanos, Planta de Quadras, além do Boletim de Logradouro (BL) e do Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI).

Conforme foi constatado, há mais de três décadas que o CI urbano foi instituído maciçamente no Brasil para fins tributários e de planejamento urbano, com técnicas de fotogrametria e previsão de atualizações automáticas, que no Brasil sempre segue o princípio da instância (CARVALHO, 1998, 269-293). Segundo esse princípio, os procedimentos ocorrem com base na iniciativa dos administrados, quando o poder público pode e deve fazer o controle das atividades das pessoas, através do poder de polícia (MEIRELLES, 1979, p. 85-94; 1999, p. 113-125), por ocasião da alienação, desmembramento, aprovação de projeto, alvará, cobrança de tributos, etc.

Afrânio de Carvalho pretende que o RI monte seu próprio cadastro dentro do RI (CARVALHO, 1998, p. 395-407), de modo independente do CI existente nas prefeituras, com os quais naturalmente se articulará posteriormente (CARVALHO, 1998, p. 402-403). Esse mesmo autor tem afirmado que

*“Com o aparecimento do método de levantar o território por meio de fotografias aéreas, a questão do cadastro tornou-se menos difícil. Embora o levantamento aerofotográfico não forneça um mapa de absoluta precisão, fornece-o com aproximação inteiramente satisfatória. Aliás, o célebre cadastro alemão, paradigma nesse assunto, não oferece também, em certas regiões, a exatidão imaginada, apresentando, ao contrário, consideráveis defeitos, salientados em livros sobre o registro imobiliário.”* (CARVALHO, 1998, p. 402).

Com todo investimento que o governo brasileiro fez em Cadastro nos anos 70, mediante financiamentos a fundo perdido ou com recursos do BNH, não é de se estranhar que na mesma época foi instituída a matrícula no Brasil. Desde aquela época, foi exigida na matrícula a indicação do imóvel no CI (Lei n. 6.015/1973, art. 176, § 1º, II, 3, b), bem como a retificação automática da matrícula, por ocasião da elaboração de escrituras e dos autos judiciais, quando deve ser sistematicamente exigido dos administrados a descrição atualizada dos imóveis através da apresentação de certidões imobiliárias, emitidas pelas prefeituras municipais (Lei n. 6.015/1973, art. 225).

Nos cartórios fala-se atualmente que *não existe CI ou cadastro parcelário no Brasil* (BALBINO FILHO, 2001, p. 174), que *“As municipalidades, no futuro, deverão cadastrar as propriedades urbanas”* (CENEVIVA, 1997, p. 336, grifo nosso), que esses cadastros foram elaborados às pressas, com fins apenas tributários, sendo inconsistentes, incompletos e desorganizados, não tem *“confiabilidade aceitável”* (CENEVIVA, 1997, p. 336). Certamente o crescimento das cidades foi desordenado nas últimas décadas, e foram efetuadas medições apressadas e de pouca precisão em algumas áreas não abrangidas pelos levantamentos sistemáticos elaborados através da aerofotogrametria. Mas os novos levantamentos costumam abranger áreas cada vez maiores, ficando de fora apenas algumas de menor ocupação.

Os profissionais da engenharia sabem das deficiências do CI e que *“A qualidade dos dados é, muitas vezes, inadequada a algumas aplicações”* CARNEIRO & LOCH (2000, p. 82), mas esses problemas estão sendo resolvidos e contornados com competência técnica, dedicação e seriedade, na medida das disponibilidades do município, a quem compete o controle do uso e ocupação do solo urbano.

Se nosso legislador tivesse realmente considerado o atual CI urbano do Brasil pouco aproveitável para fins de caracterização do imóvel hoje nas matrículas existentes, que diria da qualidade dos dados ainda matriculados, que ingressaram no RI mediante declarações dos proprietários ou com base em plantas isoladas de imóveis, muitas vezes inclusive sem a aprovação ou certificação do município?

Vários levantamentos técnicos e pesquisas científicas foram realizadas. Dentre eles, DE PAULA NETO & PHILIPS (2002, p. 132) e RAMBO & LOCH (2000, p. 121-122, 147-155) comprovaram que a precisão (embora por vezes insuficiente) dos imóveis em suas áreas de estudo, são bem mais próximas da realidade no CI do que no RI.

DE PAULA NETO & PHILIPS (2002, p. 136), ERBA & LOCH (1995, p. 61-63) e HASENACK & PHILIPS

(2000, p. 94) constataram que a descrição dos imóveis nas matrículas descaracterizavam a propriedade existente. DE PAULA NETO (2002, p. 126) denuncia que na sua quadra de estudo, localizada na cidade de Florianópolis entre a Rua Altamiro Guimarães, Rua Henrique Stodiek, Rua Rafael Bandeira e Rua Souza França, apenas a parcela n. 5 possui na matrícula (n. 26.740) a indicação da inscrição imobiliária (n. 52.04.023.0189.001), conforme determina a Lei n. 6.015/1973, art. 176, § 1º, II, 3, *b*, o que recomenda necessidade de investigação para determinar os responsáveis pelas irregularidades. Desse modo, torna-se difícil admitir que alguns registradores continuem defendendo a fé pública dos atuais limites e áreas contidos nas matrículas, sem admitir o ingresso das informações do CI para atualizá-las no RI.

CARNEIRO & LOCH (2000, p. 82), comprovou que dentre os doze cadastros pesquisados, doze (100%) tem fins de avaliação imobiliária; doze (100%) tem fins fiscais; dez (83 %) tem fins de mapeamento do uso do solo; oito (67%) tem fins de planejamento do uso do solo; seis (50%) tem fins de avaliação de impacto ambiental; cinco (42%) tem fins de gerenciamento de infra-estrutura e **apenas três CI tem seus dados utilizados pelo RI (25%)**.

Os registradores, principalmente os mais experientes, sabem que muitas informações fundiárias existentes nas matrículas não passaram previamente pelo CI, para análise técnica e posterior certificação por profissionais, habilitados pelo **Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA)**, os quais analisam os dados da planta confrontando com os demais lotes cadastrados na mesma quadra do lote levantado.

O CI no Brasil está em desenvolvimento acelerado, a precisão de medida dos limites vai melhorando com o decorrer do tempo, e parece-nos prudente, para a especialização dos imóveis, que essas mudanças de limites sejam imediatamente controladas e sistematicamente arquivadas nas matrículas do RI. O **Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF)**, muitas vezes taxado de desorganizado, possui arquivos com a mudança dos limites de imóveis, cadastrados em Planta de Quadra a partir de 1972 (DE PAULA NETO & PHILIPS, 2002, p. 106-115).

De acordo com o que determina a CF/1988, art. 30, VIII e conforme indica o próprio nome do IPUF, a finalidade principal do CI executado é *“o ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.”* (BRASIL, 2004, p. 37).

### 3.2 Limites de Imóveis na Aprovação dos Projetos para Desmembramento

*“O direito de propriedade é o que afeta diretamente as coisas corpóreas – móveis ou imóveis – subordinando-as à vontade do homem. Daí ser classificado como **direito real**, em oposição ao **direito pessoal**, concernente às prestações a que as pessoas se obrigam mutuamente. Diz-se que o direito de propriedade é **real**, no sentido em que incide imediatamente sobre a coisa (lat. **Res – rei**) e a segue em todas as suas mutações [...]. Por direito real se alienam, se adquirem ou se oneram coisas (MEIRELLES, 1979, p. 1).*

Quando um proprietário obtém a aprovação pública (competência municipal) para o desmembramento de seu lote urbano, o imóvel anterior transforma-se, constituindo-se (CC, art. 1.227) em dois imóveis distintos daquele. Na matrícula mantém-se registrado os direitos sobre um imóvel diferente daqueles que existem na realidade, o que poderá ser retificado (CC, art. 1.247) através de averbação (Lei n. 6.016/1973, art. 167, II, 4 ou art. 246) no Livro n. 2 (Lei n. 6.015/1973, art. 176, *caput*) do RI.

O proprietário fica automaticamente autorizado a alienar os imóveis resultantes da mutação de sua propriedade, conforme determina a disponibilidade de bens no direito privado (CC, art. 1.228) e a definição de Meirelles, logo acima. Assim sendo, por ocasião da aprovação do desmembramento, o CI deverá notificar as alterações da propriedade ao setor de tributação da prefeitura municipal, fazendo-se constar de imediato no sistema o n. da *designação cadastral* (Lei n. 6.015/1973, art. 176, § 1º, II, 3, *b*) de cada um dos terrenos desmembrados.

O procedimento torna-se obrigatório à administração, para que em eventual alienação o ITBI incida sobre o imóvel desmembrado e não sobre parte do imóvel anteriormente existente, mesmo porque o proprietário não pode ser autorizado a alienar, bem como o tributo não pode incidir sobre um imóvel diferente daquele que existe na realidade.

Para facilitar o respeito do princípio da continuidade no RI, por ocasião da aprovação do desmembramento, a prefeitura deverá certificar em três vias de igual forma e teor (certidão pública, fins de

averbação e subdivisão) a transformação do imóvel bem como a retificação da matrícula, caso nesta a descrição do imóvel não corresponda à realidade.

O modelo da certidão será conforme RAMBO & LOCH (2000, p. 131), constando basicamente que o lote tal da quadra tal com tantos m<sup>2</sup> conforme matrícula tal, na realidade possui outra área (dizer o valor verdadeiro, que o lote original tem no CI), e passará a ser o mesmo lote da mesma quadra com parte determinada da área cadastrada (dizer a área daquele lote desmembrado que o proprietário pretende alienar por último), dentro de determinados limites e confrontações (citar os novos limites e confrontações, não citando os do lote original). E o restante do lote tal da quadra tal, com o restante da área matriculada (citar o saldo da área que existia na matrícula) passará a ser outro lote (citar um n. maior que o maior n. de lote anteriormente existente na quadra) da mesma quadra, com o saldo da área real (citar o saldo da área verdadeira). Haverá duas assinaturas: a do técnico responsável pela aprovação e certificação, bem como o diretor do departamento ou o prefeito municipal.

### 3.3 Os Limites de Imóveis na Aprovação de Loteamentos

Nos loteamentos novos ou em fase de 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).

De acordo com RAMBO & PHILIPS (2002), a diferença entre os limites escriturados no RI e os de fato (realmente existentes) podem ter as seguintes origens:

- a) "Proprietário declarou dados aproximados, com erro em relação aos limites reais.
- b) "Loteamento executado em área com dados aproximados, resultando adaptação dos lotes por ocasião da locação efetuada posteriormente.
- c) "Loteamento sobre área exata, com erros durante a locação dos lotes.
- d) "Loteamento e locação exatos, com erros durante a ocupação dos lotes."

Alguns registradores impõem exigências exageradas, impossibilitando a retificação administrativa de imóveis. Para alguns profissionais técnicos conseguirem escapar das dificuldades impostas à retificação na matrícula dos limites de um imóvel a ser loteado, costumam não efetuar em campo o levantamento dos limites reais da gleba a parcelar. Desse modo, o projeto do loteamento é executado com base nos limites existentes na matrícula. As diferenças entre esses limites escriturados e os limites realmente existentes na gleba, tem de ser distribuídas posteriormente, aumentando consideravelmente os serviços de locação dos lotes, além destes se apresentarem com limites bem diferentes daqueles planejados no projeto do loteamento.

HASENACK & PHILIPS (2000, p. 18-20) afirmam que no Brasil um

*"procedimento amplamente utilizado para concordar a situação física com a situação jurídica da propriedade é a confecção da planta com a utilização dos dados geométricos constantes no título de propriedade. Nesse caso nem se vai a campo para efetuar o levantamento"* (HASENACK & PHILIPS, 2000, p. 20).

O fato acima é grave e tem causado muita confusão no meio técnico, além de muitas ações confusas disputando limites de imóveis no judiciário de todo o país. Os advogados, geralmente leigos em agrimensura e em cartografia, tem interpretado errado nossa legislação a respeito e, em conseqüência, muitos registradores tem efetuado exigências praticamente impossíveis de serem atendidas, devido a interpretações absurdas da legislação relativa às atividades da engenharia. E as soluções são difíceis de serem atingidas, porque os engenheiros geralmente não costumam estudar essas legislações, formando nessa área um vazio de conhecimento propício à confusão em muitos países.

Segundo RAMBO & PHILIPS (2002), o Loteamento Fazenda Primavera, de Campo Erê/SC, foi legalizado sobre uma área que na realidade era menor que a escriturada na Comarca de São Lourenço d'Oeste/SC, a cujo RI pertencia inicialmente a propriedades loteada.

O loteamento tem centenas de lotes e foi realizado por pessoas experientes na área técnica, e a opção em se projetar com base nos limites errados na matrícula dificulta muito a locação do empreendimento sobre a área realmente existente.

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.

### 3.4 Limites na Aprovação da Construção de Unidades Isoladas, Condomínios e Incorporações

Considere-se inicialmente um proprietário que deseja obter na Prefeitura a *aprovação* (LANNA, 2003, p. 84-87) do Projeto Arquitetônico de sua futura casa. Exige-se a entrega da Certidão da Matrícula atualizada (recente) do imóvel em anexo ao Projeto, por ocasião do protocolo do pedido de aprovação. Caso os dados do CI forem desconformes com os da Matrícula do imóvel, o imóvel encontra-se irregular, uma vez que o terreno sobre o qual o proprietário possui os direitos, não coincide com as características do terreno existente de fato, sobre o qual quer exercê-los.

Desta maneira, torna-se irregular também a eventual aprovação do Projeto, uma vez que a construção é obrigatoriamente projetada e aprovada para execução sobre um terreno existente de fato, enquanto que a licença (alvará de construção) e a aprovação só podem ser efetivadas legalmente para o proprietário daquele terreno que consta na matrícula. A análise do projeto será suspensa (devido a reprovação da análise preliminar do pedido), até que o proprietário providencie a compatibilidade entre os dados da Matrícula e do CI.

Proceder-se-á de maneira semelhante por ocasião de um pedido de qualquer Alvará de Construção, bem como no caso da Aprovação do projeto de um prédio de unidades autônomas destinadas a venda durante as obras (incorporação imobiliária, Lei n. 4.591/1964, art. 1º-27) ou não destinadas a venda (condomínio, Lei n. 4.591/1964, art. 28-70).

Tanto no caso de condomínios quanto no caso de incorporações imobiliárias, a discriminação das áreas das unidades autônomas deve ser exigida imediatamente (CF/1988, art. 30, VIII) no ato da aprovação do projeto. A mesma exigência deve ser feita em relação a discriminação das frações ideais de terreno, com as denominações das respectivas unidades autônomas (L. 4.591/1964, art. 32, *i*). Isto é necessário porque o proprietário destinou seu terreno às futuras unidades autônomas ao aceitar a aprovação do projeto da edificação. Assim, poderá resolver alienar ou comprometer (promessa) as futuras unidades a qualquer momento. Nesse caso, deverá haver disponibilidade de informações no setor de tributação para que se consiga autorizar a emissão da guia do ITBI constando as áreas corretas das frações ideais de terreno correspondentes às futuras unidades autônomas.

Se no projeto de construção aprovado constar denominação de unidades autônomas, o Cadastro deve registrar não mais o lote, mas suas frações ideais correspondentes a cada futura unidade autônoma. É por isso que a Lei 4.591, Parágrafo único do Art. 28, combinado com o Art. 32, proíbe que o incorporador negocie sobre as frações ideais, alienando-as tanto no total quanto em partes, antes de registrar a incorporação, sob pena da infração no Art. 66. Mas pela legislação, essa eventual venda irregular não foi declarada nula nem anulável. Ao contrário, é irretratável (Lei 4.591, Art. 34 e Art. 35, §§ 1º e 4º; Lei 6.015, Art. 32, §2º). Portanto a irregularidade está no ato do incorporador que deve ser penalizado, e não no contrato assinado mediante cumprimento de suas formalidades legais.

### 3.5 Os Limites Reais dos Imóveis Urbanos e seus Limites Verdadeiros no Cadastro Imobiliário

*“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).

Segundo RAMBO & LOCH (2000, p. 160), 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.

*“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 repartirá por partes iguais entre os prédios, ou,*

*não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro*” (CC, art. 1.298).

*“Sem a discriminação de facto, a situação dos imóveis lindeiros é de verdadeira comunhão, pela imprecisão dos contornos indispensáveis ao exercício do direito de propriedade”* (THEODORO JR., 1999, p. 21).

Um proprietário pode solicitar uma certidão imobiliária do seu lote no CI, declarando os fins e razões do pedido. Segundo constata-se em BRASIL (1995, p.895), a Lei 9.051, de 18 de Maio de 1995 determina que a certidão deverá ser expedida no prazo improrrogável de quinze dias. Não há como negar a Certidão, visto que o CI existe, está ativo (ao menos para o IPTU) e é público.

Neste caso pode ser conveniente que se constate em campo os dados verdadeiros (ou praticamente executar o cadastro no prazo estabelecido à Certidão), ao menos da quadra envolvida, caso as informações cadastradas não sejam confiáveis na área a certificar. Desta maneira, evita-se a certificação de dados incorretos, ou que estejam com determinada precisão não enquadrada nas normas de *Execução de levantamento topográfico NBR 13133* (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 1994), e no 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).

A Lei n. 6.016/1973 (art. 225) determina que nas escrituras e nos autos judiciais, os limites devem ser descritos com precisão. De outro modo, a descrição deve ser verdadeira, representando a realidade. Assim sendo, constata-se que os limites previstos em lei, são os limites reais dos próprios imóveis.

### 3.6 A Arrecadação do Imposto *Inter Vivos* e as Frações Ideais nas Incorporações Imobiliárias

Compete ao Município a instituição do ITBI sobre transmissão de direitos reais (CF/1988, art. 156, II), incidindo sobre a promessa e sobre a alienação por ato oneroso, cujo ato gerador ocorreria no ato do registro do título (CC, art. 1.227). No entanto essa cobrança foi antecipada por determinação da Lei n. 7.433/1985, art. 1º, §§ 1º e 2º, obrigando-se os cartorários a fiscalizar o recolhimento desse tributo (Lei n. 8.935/1994, art. 30, XI). A antecipação determinada na Lei 7.433/1985 está amparada pela CF/1988, art. 150 § 7º.

Convém salientar que a Lei 7.433/85, Art. 1º e seus §§ 1º, 2º e 3º obrigam que o ITBI incida tanto sobre a alienação por escritura pública quanto por contrato particular, devendo ser pago antes do registro ou da averbação do título no RI, cujo ato transfere a propriedade. **Essa cobrança antecipada está autorizada pela Constituição Federal, Art. 150, § 7º.**

O atual CC, § 1º do Art. 1331, autoriza que as unidades autônomas “sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários”. Mas de qualquer modo, o ITBI incide sobre a promessa que cede direitos reais ao adquirente, independente do prédio estar ou não concluído, bastando que seu projeto esteja aprovado (CC, Art. 1225, VII, art. 1.331, art. 1.332 e a Lei 4.591, Art. 29 e seu Parágrafo único).

A atualização do Cadastro não pode depender de o incorporador registrar ou não a discriminação das áreas de unidades autônomas, ou da boa vontade de o Registrador informar ou não à Prefeitura sobre a ocorrência dessa escrituração. Afinal, por ocasião da alienação feita através de condomínio geral voluntário (CC, art. 1.314-1.330) ou através de condomínio especial (Lei n. 4.591/1964 e CC, art. 1.331-1.358), o ITBI deverá se referir às frações ideais correspondentes às unidades autônomas:

A Lei 4591, Art. 11 determina que em todo condomínio (mesmo não havendo incorporação), **“Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas”.**

Por isso, a Prefeitura tem obrigação de lançar de imediato no Cadastro, quaisquer alterações dos próprios imóveis, autorizadas através da aprovação de projetos de Loteamento, de Desmembramento, de Remembramento ou de Construção (neste caso o lote fica destinado a ser o acessório do bem principal: a construção), o que caracteriza um ônus que acompanha o imóvel na alienação.

Segundo a Lei n. 4.591/1964, é ilegal o incorporador negociar sobre unidades autônomas, visando alienação total ou parcial (parágrafo único do art. 28), antes de arquivar no RI os documentos (art. 32) da

incorporação imobiliária existente (parágrafo único do art. 28). Mas depois da obra estar aprovada e licenciada, é mais ilegal ainda o Município permitir a emissão da guia do ITBI do lote inteiro, autorizando a alienação total das frações, como se o lote fosse vazio, como se não tivesse qualquer vínculo com o empreendimento pendente de registro da incorporação imobiliária no RI.

Se a Prefeitura Municipal de Florianópolis não desejava receber (mas recebeu) o ITBI das frações de terreno e construção de uma unidade autônoma devido à falta do arquivamento da incorporação no RI (RAMBO, LOCH & PILATI, 2002d), pelos mesmos motivos – falta do registro da mesma incorporação, não poderia ter autorizado depois o recolhimento da guia do ITBI de 50% do mesmo terreno.

No RI do 2º Ofício da Capital, a alienação dos 50% dessas frações ideais foram registradas (R.12 e R.13 da matrícula n. 16.226) em nome do incorporador, sem exigir deste o registro da incorporação. Isso tudo mediante o reconhecimento da incorporação pelo Oficial do RI, uma vez que através de observação no registro, averbou a existência de um prédio em construção, alterando o registro do imóvel (Lei n. 6.015/1973, art. 246 e art. 167, II, 4).

Posteriormente, em nova observação do registro, averbou o prédio na matrícula, citando sua área, informando que já se acha edificado, também citando que se encontra em fase de legalização. Nada citou a respeito do recolhimento de tributos federais incidentes sobre a averbação da totalidade do prédio na matrícula, apenas citando que o prédio já edificado ainda acha-se em fase de legalização.

Isso foi em 1999, poucos meses antes da Prefeitura Municipal liberar o Habite-se, confirmando a área já registrada. Até hoje, maio/2004, o registro da incorporação imobiliária ou da discriminação das áreas das unidades autônomas não foram exigidas aos incorporadores da obra, os quais tiveram facilidades para, junto à Prefeitura Municipal e junto ao RI, transferirem o empreendimento de um para outro incorporador em várias oportunidades.

Enquanto isso, o adquirente do apartamento de cobertura, Sr. Luiz Inácio Rambo, autor de diversos processos administrativos sobre o caso (RAMBO, LOCH & PILATI, 2002a, 2002b, 2002c, 2002d, 2002e, 2002f, 2003a, 2003b, 2003c, 2003d e 2003e), só conseguiu obter o protocolo do pedido de registro e de averbação de seu título junto ao RI no mês de abril/2004, o que tentava fazer desde o ano de 1994. Nesta semana veio o resultado do Exame do Oficial do RI: O título não será averbado nem registrado sem que se registre a incorporação imobiliária da respectiva matrícula. Ou, averbado o prédio, sem que se institua o condomínio por unidades autônomas, conforme exigência do art. 7º da Lei n. 4.591/1964.

Os cartorários ainda alegam que se a incorporação estivesse devidamente registrada, o título teria impedimento para ser averbado ou registrado porque o primeiro incorporador nunca constou na matrícula como proprietário do imóvel. Saliente-se que esse mesmo incorporador, devidamente e sempre autorizado pela proprietária do lote, obteve a aprovação do empreendimento na prefeitura, comprometeu a venda do apartamento de cobertura e fez a estrutura da obra.

Segundo afirmações verbais da Oficial e, em outra oportunidade, de seu Substituto Legal e, ainda, segundo o Exame assinado pelo Advogado, tal impedimento se dá devido ao descumprimento do princípio da continuidade.

#### 4 A Questão da Retificação de Limites dos Imóveis nas Matrículas

O proprietário está obrigado legalmente a **indicar** (mostrar; apontar; revelar, e não mais declarar), as características fundiárias de seu imóvel **com precisão**, fornecidas através da certidão do **CI** da Prefeitura Municipal, a quem compete o controle do uso e ocupação do solo urbano. Desta maneira, a legislação valoriza as características geométricas da propriedade efetivamente possuída e promove a importância do CI.

A indicação do imóvel no CI é o reconhecimento de que a precisão necessária só pode vir de mapas contínuos, elaborados a partir da ocupação fundiária efetiva, os quais pressupõem um certo grau de precisão cartográfica. Jamais se deve basear apenas em várias escriturações descritivas, geralmente desconformes entre si e com a realidade. Igualmente não é um avanço suficiente basear-se apenas em plantas isoladas de imóveis, sem continuidade de medição e sem articulação cartográfica com a vizinhança do imóvel levantado.

*“Uma retificação de área feita intra muros não tem nenhuma litigiosidade”* (ORLANDI NETO, 1999, p. 92).

“Não há imposto de transmissão a pagar em caso de encontrar-se área maior, qualquer que seja a diferença para mais. Isto porque, encontrando-se área a menos, qualquer que seja a diferença para menos, não encontrará o interessado possibilidade de ser reembolsado dos tributos pagos até então” (MARIN, 1976 apud BALBINO FILHO, 1976, p. 63).

“Essa expressão contida no § 1.º do art. 213 da Lei dos Registros Públicos [...] deve ser interpretada como retificação através de procedimento administrativo [...]. É de dispensar-se referidas citações se os confrontantes apuserem as respectivas assinaturas (com as firmas reconhecidas) na planta que instrui a petição inicial, no local da respectiva divisa” (SWENSSON, 1991, p. 219-220).

“Mas as partes, por mútuo acordo, através de escritura pública, ou ainda por instrumento particular, revestido dos característicos que se contêm no art. 221 do Código Civil, podem retificar os dados constantes da lei e que ficaram omissos [...], identificando o imóvel” (INOCÊNCIO, 1980, p. 301).

No Provimento n. 2/75, emitido pelos Juizes de Direito da 1ª e 2ª Varas de Registros Públicos de São Paulo em novembro de 1975, constata-se as seguintes instruções:

§ 3º (do Art. 13) “Se por qualquer motivo, do título e da certidão ou do registro anterior não constarem os elementos indispensáveis à Matrícula (v.g. se o imóvel está do lado ímpar, distância da esquina mais próxima, etc.) poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais (v.g. certidão da Prefeitura Municipal etc.)”.

§ 1º (do Art. 14) “Além dessa verificação só poderá ser feita a fusão de imóvel quando o requerimento for instruído de documento expedido pela Prefeitura Municipal ou pelo INCRA que a autorize, conforme se trate de imóvel urbano ou rural, respectivamente”.

Art. 42 - “Sempre que o registro pretendido não possa ser feito, segundo o entendimento do Sr. Escrivão e o requerente não se conformar com a solução dada pelo Cartório, deverá ser suscitada dúvida (Lei 6.015/73, Art. 293), anotando-se o endereço do interessado para os fins do Art. 198, n. III da mesma Lei” (BALBINO FILHO, 1976, p. 365-371).

“Se a cada transferência o Escrivão levasse em conta a realidade de campo antes de elaborar a escritura, a depuração dos títulos seria automática” (ERBA e LOCH, 1996, p. 23).

## 6 Referências Bibliográficas

- AFONSO FRANCISCO, C.:** *Do Registro de Imóveis e seu cancelamento*. São Paulo : Juarez de Oliveira, 1999. 335 p.
- ASSESOAR; FACIBEL; MICRO REGIÃO DOS SINDICATOS DOS TRABALHADORES RURAIS.** Texto elaborado por Vanderlei Dambros, José L. Zanella, Marta W. Lenocho e Justino Rafagnin. *A revolta dos colonos: 1957-1997*. Francisco Beltrão : Grafite, 1997. 68 p.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.** *Execução de levantamento topográfico*: NBR 13133. Rio de Janeiro, 1994. 35 p.
- BALATA, K. S.:** 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, N.:** *Registro de Imóveis*: doutrina, prática, jurisprudência. 3. ed. São Paulo : Atlas, 1976. 412 p.
- \_\_\_\_\_. *Direito Imobiliário Registral*. São Paulo : Saraiva, 2001. 196 p.
- BEVILÁQUA, C.:** *Direito das coisas*. 2. ed. Rio de Janeiro : Forense, 1946. v I.
- BRASIL.** *Nova Lei de Registros Públicos*: Lei n. 6015, de 31/12/1973. GB: Auriverde, 1974. 100 p.
- \_\_\_\_\_. 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.
- \_\_\_\_\_. Decreto n. 89.137, de 20 de junho de 1984. Instruções reguladoras das Normas Técnicas da Cartografia Nacional, quanto aos padrões de exatidão. *Lex*: Coletânea de Legislação e Jurisprudência, São Paulo, v. 48, p. 1260-1265, abr./jun., 2º . trim. 1984. Legislação Federal e Marginália.
- \_\_\_\_\_. 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.
- \_\_\_\_\_. *Código Civil*. Obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Antonio Luiz de

- Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Livia Céspedes. 17. ed. São Paulo : Saraiva, 2002. 1454 p. (Legislação Brasileira).
- \_\_\_\_\_. Constituição, 1988. *Constituição da República Federativa do Brasil* : promulgada em 5 de outubro de 1988 / obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Antonio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Livia Céspedes. 33. ed. atual. E ampl. São Paulo : Saraiva, 2004. 386 p. (Coleção Saraiva de legislação).
- CARNEIRO, A. F. T.**: *Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis*: a Lei 10.267/2001 – Decreto 4.449/2002 – Atos Normativos do INCRA. Porto Alegre : IRIB/safE, 2003, 272 p. (Coleção IRIB em Debate).
- \_\_\_\_\_; **LOCH, C.**: *Uma proposta de reforma cadastral visando a vinculação entre Cadastro e Registro de Imóveis*. Florianópolis. 2000. 171 p. Tese (Doutor em Engenharia de Produção) – UFSC.
- CARVALHO, A.**: *Registro de Imóveis*: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com alterações da Lei n. 8.009, de 29.03.1990, e Lei n. 8.935, de 18.11.1994. 4. ed. ver. e atual. (2ª tiragem). Rio de Janeiro : Forense, 1998. 517 p.
- CENEVIVA, W.**: *Lei dos registros públicos comentada*. 12. ed. atualizada até 15 de Julho de 1997. São Paulo : Saraiva, 1997. 553 p.
- CERVANTES, P. C.**: *Excelência na prestação de serviço*. In: ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXV, 1998, São Paulo. *Registro de Imóveis*: estudos de direito registral imobiliário. Organizador: Sérgio Jacomino. Porto Alegre : IRIB/safE, 2000. 464 p. p. 161-167. (Coleção IRIB em Debate).
- CZAJKOWSKI, R.** (Dir.). *A Retificação de Registro Imobiliário*. EDITORIAL. p. 13-16. In: Retificação de Registro Imobiliário. Curitiba : Juruá, set./out. 1990, 412 p. (Série Jurisprudência Brasileira – Cível e Comércio, vol. 159).
- DE PAULA NETO, L. E.**; **PHILIPS, J. W.**: *Confrontações do levantamento topográfico cadastral urbano com os dados do Cadastro Imobiliário e o Registro de Imóveis*. Florianópolis. 2002. 147 p. Dissertação (Mestrado em Cadastro Técnico Multifinalitário) – Curso de Pós-graduação em Engenharia Civil, UFSC.
- ERBA, D. A.**; **LOCH, C.**: *Importância dos aspectos jurídicos no cadastro técnico multifinalitário*. Florianópolis. 1995. 82 p. Dissertação (Mestrado em Cadastro Técnico Multifinalitário) – Curso de Pós-graduação em Engenharia Civil, UFSC.
- \_\_\_\_\_; **LOCH, C.**: Lei nacional de cadastro - uma necessidade urgente no Brasil. *A Mira*: agrimensura & cartografia. Criciúma, n. 61, p. 19-24, nov. 1996.
- FERREIRA, A. B. H. et al.**: *Minidicionário da língua portuguesa*. 3.ed. Rio de Janeiro : Nova Fronteira, 1993. 577 p.
- FORSTER, G. R.**: *A privatização das terras rurais*. Barueri : Manole, 2003. 160 p.
- HASENACK, M.**; **PHILIPS, J. W.**: *Originais do levantamento topográfico cadastral*: possibilidade de sua utilização para a garantia dos limites geométricos dos bens imóveis. Florianópolis. 2000. 130 p. Dissertação (Mestrado em Cadastro Técnico Multifinalitário) – Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil, UFSC.
- HESSLER, R. W.**: *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.
- INOCÊNCIO, A. F.**: *Ação de usucapião e ação de retificação de área e de alteração de divisas no registro imobiliário*. Bauru : Jalovi, 1980. 342 p.
- LANNA, C. L. R.**: *Manual dos atos administrativos*. Leme : LED, 2003. 125 p.
- LAWRANCE, J.**: *Cadastro e registro de terras*. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. *Anais...* Brasília : INCRA, 1984. 614 p. p. 401-416 p.
- MEIRELES, H. L.**: *Direito de construir*. 3. ed. São Paulo : RT, 1979. 530 p.
- \_\_\_\_\_. *Direito administrativo brasileiro*. 24. ed. São Paulo : Malheiros, 1999. 749 p.
- NASCIMENTO, R.**: *Cadastro e registro de terras*. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE EXPERIÊNCIA FUNDIÁRIA, 1984, Salvador. *Anais...* Brasília : INCRA, 1984. 614 p. p. 427-432.
- ORLANDI NETO, N.**: *Retificação do registro de imóveis*. 2. ed. São Paulo : Juarez de Oliveira, 1999. 294p.
- PHILIPS, J. W.**: *Os Dez Mandamentos para um Cadastro Moderno de Bens Imobiliários*. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 2º, 1996, Florianópolis. *Anais...* Florianópolis: Lab. FSG/UFSC, 1996, 825 p. p. 170II-183II.
- RAMBO, L. I.** ; **LOCH, C.**: *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 Cadastro Técnico Multifinalitário) – Curso de Pós-graduação em Engenharia Civil, UFSC.
- \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_. *O Registro de Adquirentes e o Registro de Proprietários dos Imóveis Urbanos*. In: GT Cadastro e Lab FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 5º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL,

- 3º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO CONESUL, 2º, 2002, Florianópolis. *Anais...* Florianópolis: Lab FSG / UFSC, 2002. v. CD-ROM.
- \_\_\_ ; \_\_\_ ; **PILATI, J. I.**: *Processo Administrativo protocolado sob n. 233.362 em 10.01.2002, Solicita Certidão*. Florianópolis : Escrivã Judicial da 1ª Vara Cível da Capital, 2002a. (Processual).
- \_\_\_ ; \_\_\_ ; \_\_\_ . *Processo Administrativo com Protocolo Oficial n. 133.176 Fls 160 de 19.02.2002, Solicita o Registro da Citação de Ação Real ou Pessoal Reipersecutória*. Florianópolis : Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital, 2002b. (Processual).
- \_\_\_ ; \_\_\_ ; \_\_\_ . *Processo Administrativo n. 023.02.008376-1, de 19.03.2002, Pedu Suscitação de Dúvida Inversa*. Florianópolis : Corregedoria Permanente da Comarca da Capital, 2002c. (Processual).
- \_\_\_ ; \_\_\_ ; \_\_\_ . *Processo Administrativo n. 13908-2002, de 17.05.2002, Pedu Providências para Evitar Venda Dupla de Apartamentos em Construção*. Florianópolis : Prefeitura Municipal de Florianópolis, 2002d. (Processual).
- \_\_\_ ; \_\_\_ ; \_\_\_ . *Processo Administrativo, protocolado sob n. 67.534 de 07.05.2002, Solicita Registro de Escritura Pública*. Florianópolis : Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital, 2002e. (Processual).
- \_\_\_ ; \_\_\_ ; \_\_\_ . *Processo Administrativo 006/2002, de 19.05.2002, Solicita Providências para que o Cartório Protocole o Pedido Como Foi Solicitado*. Florianópolis : Direção do Forum da Comarca da Capital, 2002f. (Processual).
- \_\_\_ ; \_\_\_ ; \_\_\_ . *Processo CGJ-0078/2003, de 14.02.2003, Solicita Providências para obrigar o Registro de Imóveis a fornecer o Protocolo Oficial do Pedido do Interessado*. Florianópolis : Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, 2003a. (Processual).
- \_\_\_ ; \_\_\_ ; \_\_\_ . *Protocolo CGJ 010423, de 28.03.2003, Notificação Provando a Legalidade da Descrição do Imóvel no Cadastro*. Florianópolis : Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, 2003b. (Processual).
- \_\_\_ ; \_\_\_ ; \_\_\_ . *Protocolo CGJ-010424, de 28.03.2003, Denuncia à Corregedoria Geral, que a Falta de Controle Público sobre a Gestão dos Nomes de Adquirentes, Pode Incentivar a Proliferação da Venda Dupla de Imóveis em Florianópolis*. Florianópolis : Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, 2003c. (Processual).
- \_\_\_ ; \_\_\_ ; \_\_\_ . *Protocolo no Chefe de Gabinete em 24.07.2003, Protocolado sob TJSC/DAU n. 187060/2003-2 em 25.09.2003, Notifica o Presidente do Tribunal de Justiça, Quanto aos Fatos Ocorridos no Processo CGJ-0078/2003 e Solicita Providências*. Florianópolis : Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, 2003d. (Processual).
- \_\_\_ ; \_\_\_ ; \_\_\_ . *Processo n. 24.959, de 24.07.2003, Protocolado sob n. MP-PGJ-000230, Notifica o Procurador-Geral de Justiça, Quanto aos Fatos Ocorridos no Processo CGJ-0078/2003 e Solicita Providências Cabíveis*. Florianópolis : Procuradoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina, 2003e. (Processual).
- \_\_\_ ; **PHILIPS, J. W.**: *Legalidade da Descrição do Imóvel no Cadastro*. In: GT Cadastro e Lab FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 5º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 3º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO CONESUL, 2º, 2002, Florianópolis. *Anais...* Florianópolis: Lab FSG / UFSC, 2002. v. CR-ROM.
- SATO, S. S., LOCH, C.**: *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.
- SWENSSON, W. C.**: *Manual de registro de imóveis*. São Paulo : Saraiva, 1991. 238 p.
- THEODORO JR., H.**: *Terras particulares: demarcação, divisão, tapumes*. 4. ed. São Paulo : Saraiva, 1999. 614 p.
- TUSCO, C. ; ABIB, O. A.**: *Modelo conceitual de um sistema de informações geográficas aplicado ao cadastro urbano*. 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. 14/01-14/11 p.