



INSTITUTO BRASILEIRO DE ESTUDOS- IBEST

E4- RETIFICAÇÃO DO REGISTRO E  
GEORREFERENCIAMENTO



**Eduardo Augusto**

**Diretor de Assuntos Agrários do Irib  
Registrador Imobiliário em Conchas-SP**

**Roberto Tadeu Teixeira**

**Engenheiro Agrimensor –  
Presidente do Comitê Regional de Certificação SP**



**⌘ CADASTRO E REGISTRO ⌘  
UMA INTERCONEXÃO NECESSÁRIA**

# GEORREFERENCIAMENTO

## Vantagens do Geo:

- ❖ descrições com grande acurácia
- ❖ impede a sobreposição de títulos
- ❖ segurança jurídica quanto:
  - à área
  - ao formato
  - à localização
  - **MAS NUNCA QUANTO AO DIREITO!**

# **Retificação e Georreferenciamento**

**por que essas inovações?**

**seria por culpa das precárias e  
falhas descrições do passado?**

# A precária descrição dos imóveis no Registro Imobiliário

*"O medidor enchia seu cachimbo, acendia-o e montava no cavalo, deixando que o animal marchasse ao passo; quando o cachimbo se apagava, acabado o fumo, marcava uma légua"*

*(Um sertanejo e o sertão, p. 167, cit. por Costa E. Sistema Sesmarial no Brasil. Brasília: UnB, 1978, p. 76)*



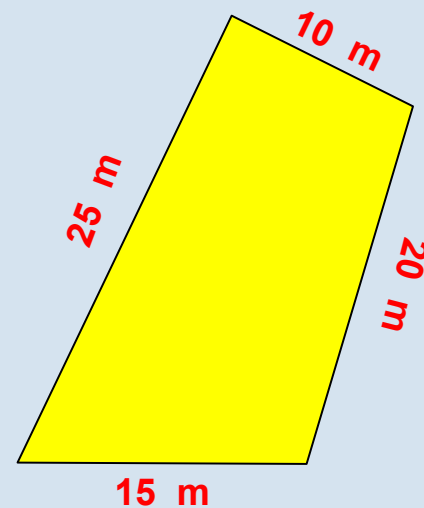
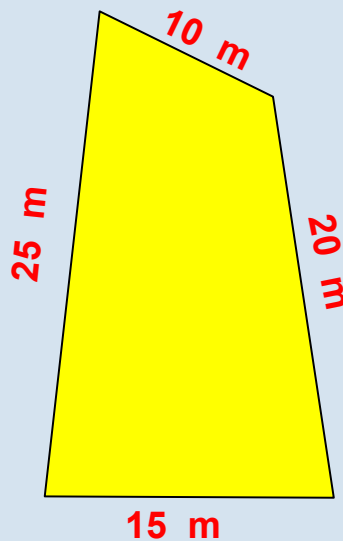
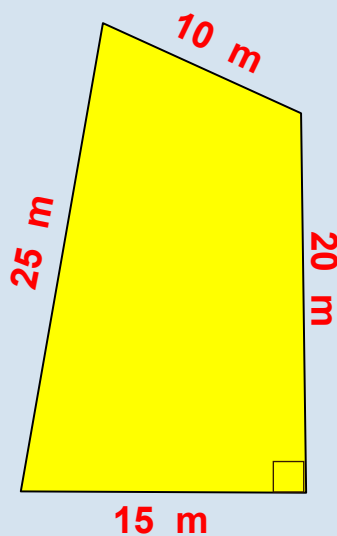
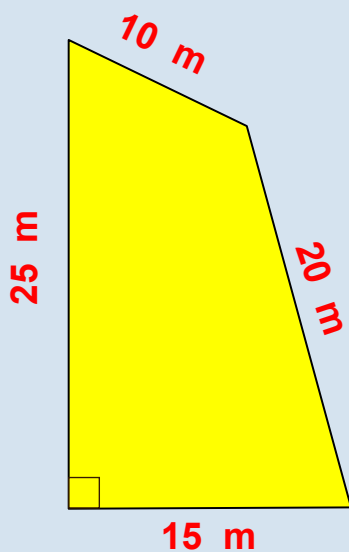
# Especialidade Objetiva

***“ A leitura da descrição tabular permite que qualquer agrimensor ou matemático consiga efetuar exatamente o mesmo desenho do imóvel, sem nunca tê-lo visto em mapas, fotos e sem conhecer sua real localização.”***

(Eduardo Augusto)

## ❖ exemplo - Mat. 173 do RI de Conchas:

- ~~■ lote urbano, com 15m de frente, 10m nos fundos, 25m do lado esquerdo e 20m do lado direito, cumpre o princípio da especialidade?~~



infinitas formas, portanto não cumpre!

# **Especialidade Objetiva**

## **(a descrição técnica do imóvel)**

### **❖ Resultados esperados por esse princípio:**

- ✓ **controle quantitativo e qualitativo**  
**(antes era apenas quantitativo)**
- ✓ **garante a existência do imóvel**  
**(exata localização e não sobreposição)**
- ✓ **a nova retificação extrajudicial e o Geo**  
**(facilidade procedimental x maior rigor no controle)**
- ✓ **finalidade: maior segurança jurídica**  
**(inúmeras consequências de cunho econômico)**



# Matrícula

Uma boa **Matrícula** depende do cumprimento dos princípios da especialidade:

- ❖ **objetiva;**
- ❖ **subjetiva; e**
- ❖ **do fato jurídico.**

✓ feita para o usuário entender

**texto truncado e de  
difícil interpretação**

# Matrícula

## Especialidade Objetiva

a) descrição simplificada

b) descrição técnica

## Especialidade Subjetiva

(titulares do domínio)

## Especialidade

do Fato Jurídico

(títulos registráveis)

### REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCHAS - SP LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Matrícula

15001

Ficha

1

Conchas, 20 de outubro de 2004.

IMÓVEL – “Sítio Santo Onofre”, com a área de **94,56 ha**, situado na Estrada Municipal do Engenho Km 32, Distrito de Juquiratiba, no Município de Conchas-SP, com a seguinte descrição georreferenciada pelo sistema UTM (MC 51º WG – SAD 69):

| vértices   | coordenadas UTM   |                 | azimute         | distância |
|------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------|
| EAA-M-0001 | N=7.458.310,575 m | E=797.720,338 m | Az 150° 25' 56" | 685,37 m  |
| EAA-M-0002 | N=7.457.714,458 m | E=798.058,536 m | Az 81° 47' 18"  | 741,21 m  |
| EAA-M-0003 | N=7.457.820,325 m | E=798.792,147 m | Az 198° 22' 03" | 753,12 m  |
| EAA-M-0004 | N=7.457.105,573 m | E=798.554,831 m | Az 274° 54' 07" | 954,78 m  |
| EAA-M-0005 | N=7.457.187,160 m | E=797.603,542 m | Az 338° 05' 21" | 765,15 m  |
| EAA-M-0006 | N=7.457.897,040 m | E=797.318,017 m | Az 44° 12' 45"  | 576,95 m  |

| vértices                 | confrontações                             |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| EAA-M-0001 ao EAA-M-0003 | Imóvel de Matrícula 12.345                |
| EAA-M-0003 ao EAA-M-0004 | Imóvel de Matrícula 567                   |
| EAA-M-0004 ao EAA-M-0005 | Imóvel de Transcrição 18.324              |
| EAA-M-0005 ao EAA-M-0006 | Imóvel em posse de João Carlos dos Santos |
| EAA-M-0006 ao EAA-M-0001 | Estrada Municipal do Engenho              |

CERTIFICAÇÃO INCRA nº **08041000045-31**.

PROPRIETÁRIO – **FRANCISCO ANTUNES DE ALMEIDA** (RG 3.158.746 e CPF 198.661.788-20) solteiro, brasileiro, pecuarista, residente e domiciliado no Distrito de Juquiratiba, Município de Conchas-SP.

REGISTRO ANTERIOR – Matrícula 11.251, de 3/11/1979, deste Registro.

CONTRIBUINTE – INCRA 6258420025603, **Sítio Santo Onofre**, em nome de Francisco Antunes de Almeida, área total 95,6 ha., área registrada 95,6, mód. rural 0,0, nº mód. rurais 47,5, mód. fiscal 30,0, nº mód. fiscais 3,18, FMP 2,0.

Substituta do Oficial

(microfilme nº 41.319, de 12/10/2004).

(Vilma Donizeti de Lima)

**A partir daqui:**

**registros e averbações**  
(a vida do imóvel)



# Matrícula

Descrição Inovadora  
(ideal para todo mundo)

Croqui do imóvel

Atende: o usuário, o técnico,  
o registro imobiliário e a  
segurança jurídica

Muitos registradores já estão  
abrindo matrícula dessa forma.

## REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONCHAS - SP LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Matrícula  
**15001**

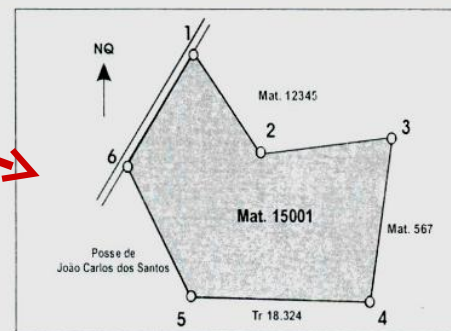
Ficha  
**1**

Conchas, 20 de outubro de 2004.

IMÓVEL – “Sítio Santo Onofre”, com a área de **94,56 ha**, situado na Estrada Municipal do Engenho Km 32, Distrito de Juquiratiba, no Município de Conchas-SP, com a seguinte descrição georreferenciada pelo sistema UTM (MC 51º WG – SAD 69):

| vértices   | coordenadas UTM   |                 | azimute         | distância |
|------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------|
| EAA-M-0001 | N=7.458.310,575 m | E=797.720.338 m | Az 150° 25' 56" | 685,37 m  |
| EAA-M-0002 | N=7.457.714,458 m | E=798.058.536 m | Az 81° 47' 18"  | 741,21 m  |
| EAA-M-0003 | N=7.457.820,325 m | E=798.792.147 m | Az 198° 22' 03" | 753,12 m  |
| EAA-M-0004 | N=7.457.105,573 m | E=798.554.831 m | Az 274° 54' 07" | 954,78 m  |
| EAA-M-0005 | N=7.457.187,160 m | E=797.603.542 m | Az 338° 05' 21" | 765,15 m  |
| EAA-M-0006 | N=7.457.897,040 m | E=797.318.017 m | Az 44° 12' 45"  | 576,95 m  |

| vértices                 | confrontações                             |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| EAA-M-0001 ao EAA-M-0003 | Imóvel de Matrícula 12.345                |
| EAA-M-0003 ao EAA-M-0004 | Imóvel de Matrícula 567                   |
| EAA-M-0004 ao EAA-M-0005 | Imóvel de Transcrição 18.324              |
| EAA-M-0005 ao EAA-M-0006 | Imóvel em posse de João Carlos dos Santos |
| EAA-M-0006 ao EAA-M-0001 | Estrada Municipal do Engenho              |



CERTIFICAÇÃO INCRA nº 08041000045-31.

PROPRIETÁRIO – **FRANCISCO ANTUNES DE ALMEIDA** (RG 3.158.746 e CPF 198.661.788-20) solteiro, brasileiro, pecuarista, residente e domiciliado no Distrito de Juquiratiba, Município de Conchas-SP.

REGISTRO ANTERIOR – Matrícula 11.251, de 3/11/1979, deste Registro.

CONTRIBUINTE – INCRA 6258420025603, **Sítio Santo Onofre**, em nome de Francisco Antunes de Almeida, área total 95,6 ha., área registrada 95,6, mód. rural 0,0, nº mód. rurais 47,5, mód. fiscal 30,0, nº mód. fiscais 3,18, FMP 2,0.

Substituta do Oficial  
(microfilme nº 41.319, de 12/10/2004).

(Vilma Donizeti de Lima)

Matricula  
15001

Ficha  
1

Conchas, 20 de outubro de 2004.

Estrada Municipal  
P, com a seguinte

| distância |          |
|-----------|----------|
| "         | 741,21 m |
| "         | 753,12 m |
| "         | 954,78 m |
| "         | 765,15 m |
| "         | 576,95 m |

ssuas; ou

reito  
tos

o erro)  
direito)

3.158.746 e CPF  
to no Distrito de

istro

tro.

e, em nome de  
6, mód. rural 0,0,

(Donizeti de Lima)

# Elementos Retificáveis:

## 1. especialidade objetiva

❖ propriedade imobiliária

## 1. especialidade subjetiva

❖ sujeitos ativo e passivo

## 1. especialidade do fato jurídico

❖ direitos registráveis

**3/  
5**

# **Retificação e Georreferenciamento**

**alguns mitos sobre o tema**

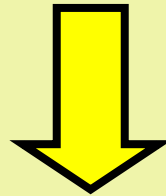


**1. Uma descrição com dados numéricos traz mais segurança jurídica do que as precárias descrições do passado.**

 **verdade ou mito ?**

## Transcrição 1.547, de 1953

Um sítio com 100 hectares localizado no Bairro das Palmeiras, confrontando com a linha férrea, com a estrada municipal e com o rio de Conchas.



## Matrícula 13.008, de 2001

Um sítio com 100 hectares com a seguinte descrição:

- 1 - 2: Az 45° 2.500 m RFFSA
- 2 - 3: Az 125° 1.123 m estrada municipal
- 3 - 4: Az 270° 345 m rio de Conchas
- 4 - 5: Az 12° 3.480 m rio de Conchas
- 5 - 1: Az 223° 1.870 m rio de Conchas

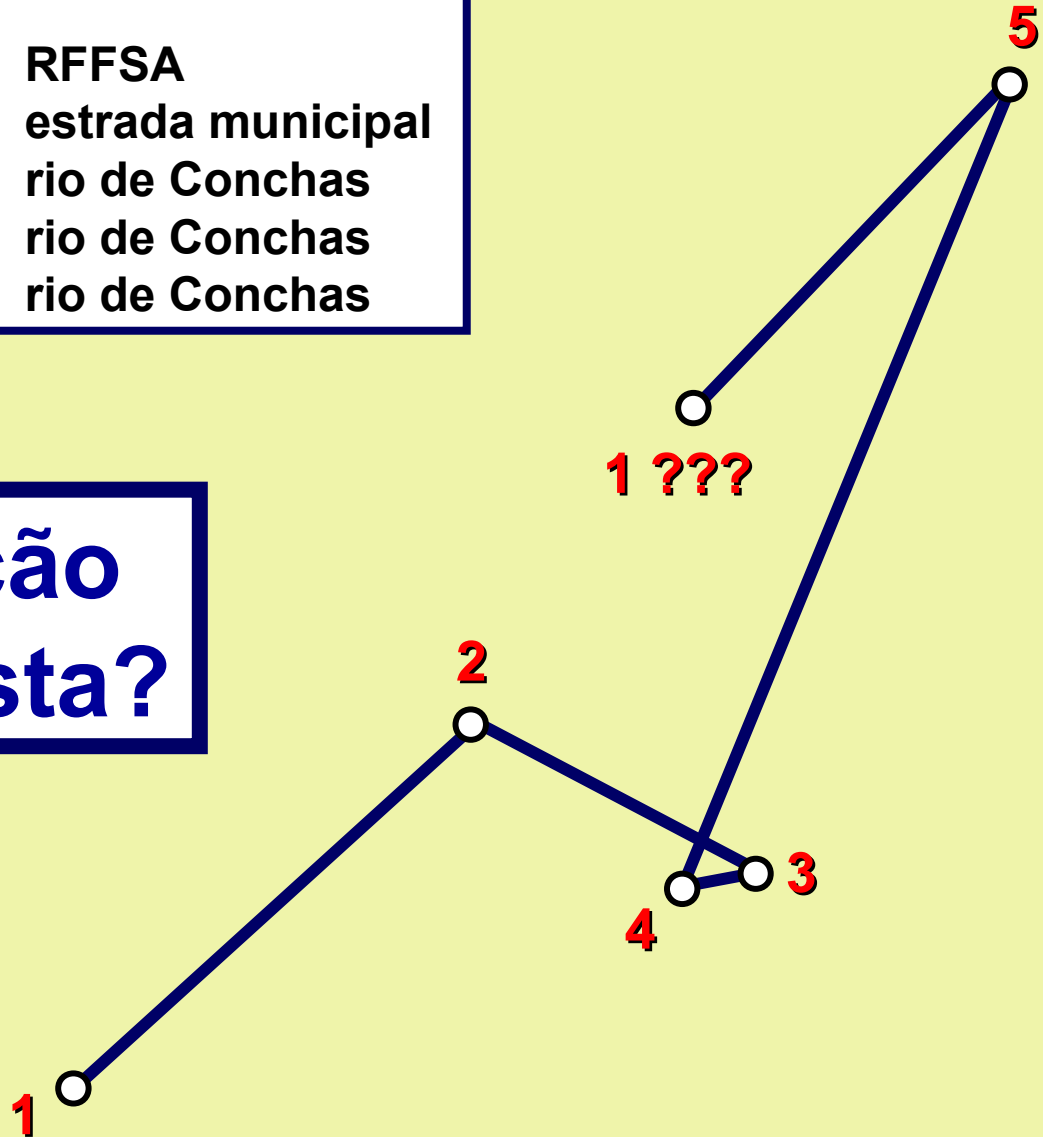


## Matrícula 13.008, de 2001

Um sítio com **100 hectares** :

- 1 - 2: Az  $45^\circ$  2.500 m RFFSA
- 2 - 3: Az  $125^\circ$  1.123 m estrada municipal
- 3 - 4: Az  $270^\circ$  345 m rio de Conchas
- 4 - 5: Az  $12^\circ$  3.480 m rio de Conchas
- 5 - 1: Az  $223^\circ$  1.870 m rio de Conchas

Que descrição  
absurda é esta?



## Transcrição 1.547, de 1953

Um sítio com **100 hectares** localizado no Bairro das Palmeiras, confrontando com a linha férrea, com a estrada municipal e com o rio de Conchas.

Estrada das Palmeiras

**Não há Dúvida**

Sítio Mina D'Água  
150 hectares

R.F.F.S.A.

*rio de Conchas*



## Conclusão:

- ~~1. Uma descrição com dados numéricos traz mais segurança jurídica do que as precárias descrições do passado.~~

**MITO**

**2. Na retificação, somente se permite o aumento de área em 5% (1/20), nos termos do artigo 500 do Código Civil.**

 **verdade ou mito ?**

# Atenção:

- ❖ **retificar: corrigir erros e omissões**
- ❖ **retificar não é “adequar” o registro ao imóvel**
- ❖ **pode-se aumentar a área do imóvel?**
  - ⊕ **poderia aumentar até 1/20 (5%) ?**
  - ⊕ **não poderia aumentar nunca ?**
  - ⊕ **sem limite, se a posse for mansa e pacífica ?**
  - ⊕ **qual, afinal, é a regra ?????**

# Código Civil

Art. 500 - Se, na venda de um imóvel, se estipular o

preço

respo

qual

comp

cont

§1º -

foi si

enco

enun

provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.

## Escopo do Artigo 500:

direito privado - indenização entre partes -  
direito contratual - direito disponível

## Escopo da Retificação:

registro imobiliário - registro público -  
direito público - direito indisponível

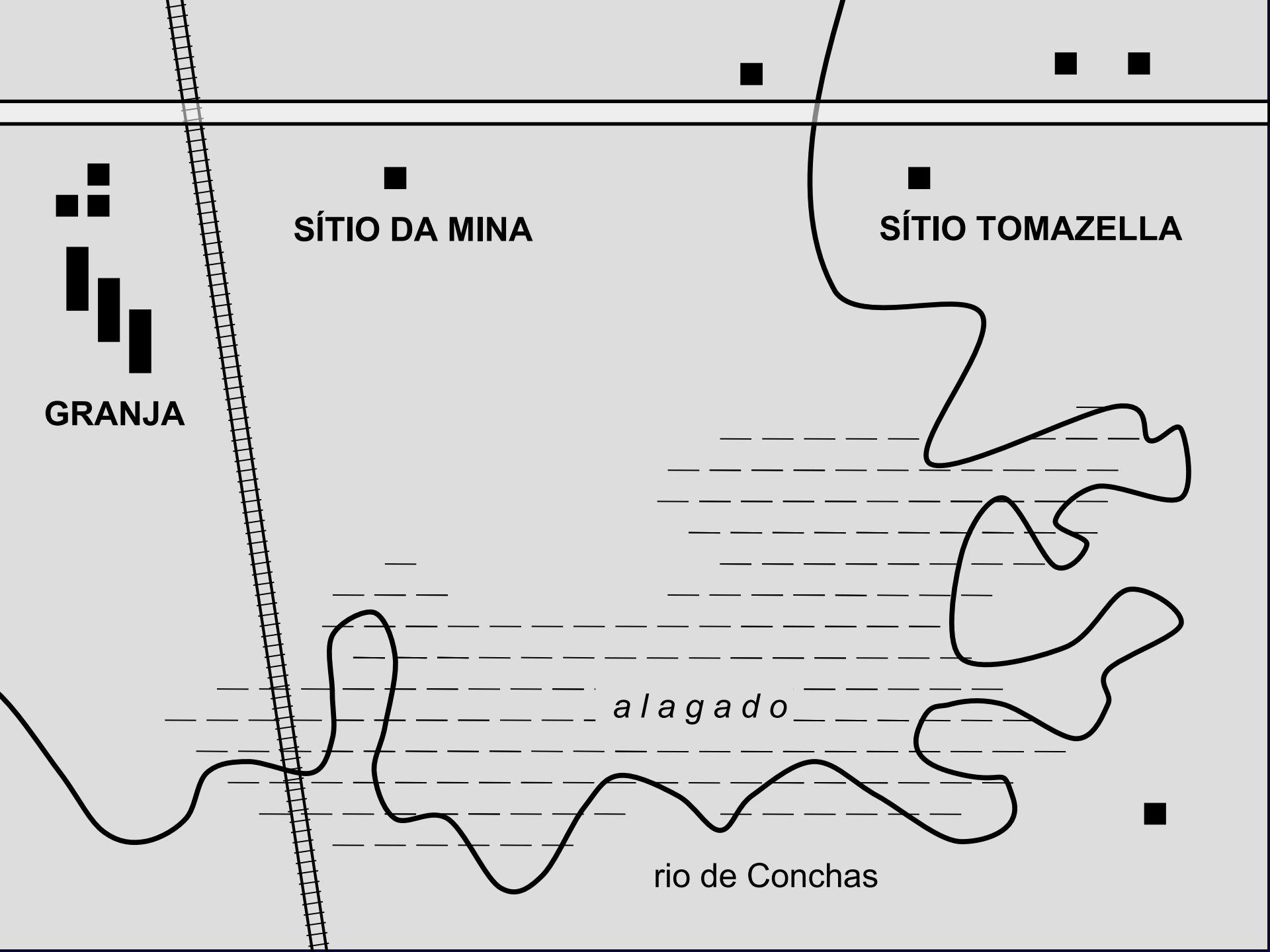
## Transcrição 1.547, de 1953

Um sítio com **100 hectares** localizado no Bairro das Palmeiras, confrontando com a linha férrea, com a estrada municipal e com o rio de Conchas.

## Levantamento Topográfico Atual

Um sítio com **150 hectares** localizado no Bairro das Palmeiras, confrontando com a linha férrea, com a estrada municipal das Palmeiras e com o rio de Conchas, com os seguintes rumos e distâncias abaixo discriminados: ...etc...

**É possível tal retificação ou trata-se de usucapião?**



SÍTIO DA MINA

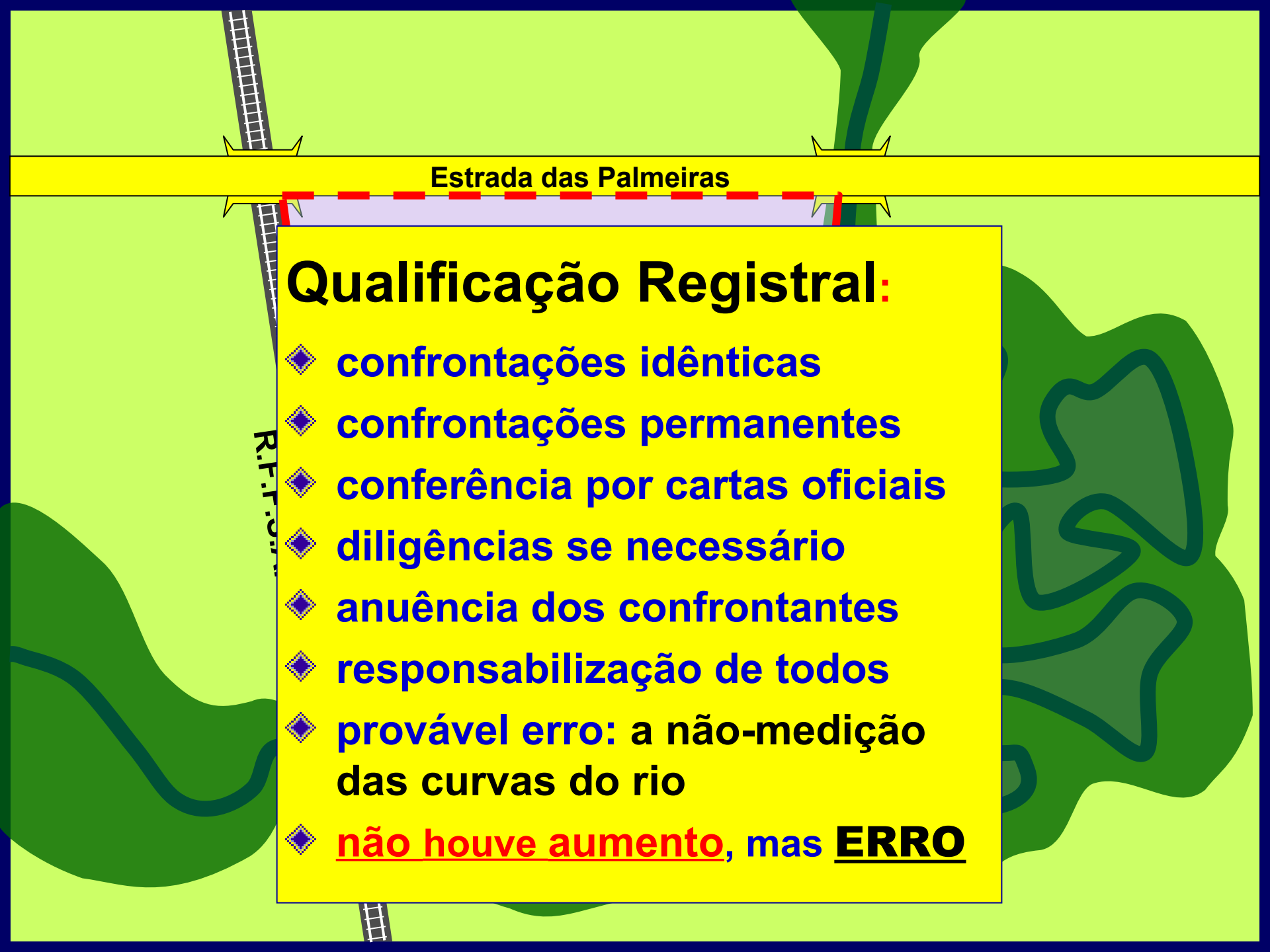
SÍTIO TOMAZELLA

GRANJA

*alagado*

rio de Conchas





Estrada das Palmeiras

## Qualificação Registral:

- ◆ confrontações idênticas
- ◆ confrontações permanentes
- ◆ conferência por cartas oficiais
- ◆ diligências se necessário
- ◆ anuência dos confrontantes
- ◆ responsabilização de todos
- ◆ provável erro: a não-medição das curvas do rio
- ◆ não houve aumento, mas **ERRO**

## Conclusão:

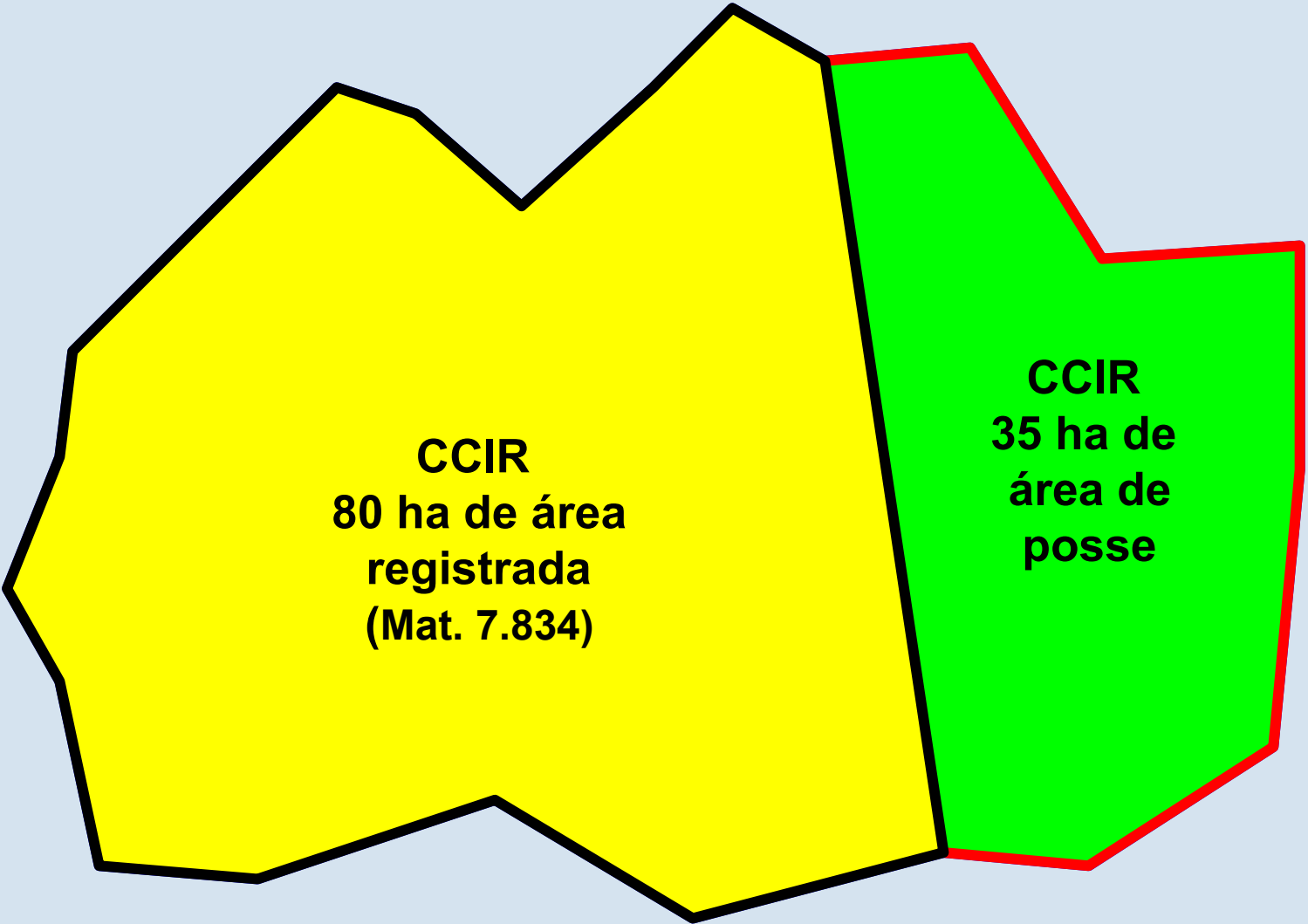
- ~~2. Na retificação, somente se permite o aumento de área em 5% (1/20), nos termos do artigo 500 do Código Civil.~~

**MITO**

**3. Área cadastrada no Incra em área maior não justifica o “aumento de área” na matrícula.**

 **verdade ou mito ?**

- ✓ **Mat. 7.834:** 80 hectares
- ✓ **CCIR:** 80 ha registrados e 35 ha posse
- ✓ **Levantamento atual:** 118,3 hectares



**CCIR**  
**80 ha de área**  
**registrada**  
**(Mat. 7.834)**

**CCIR**  
**35 ha de**  
**área de**  
**posse**

# CCIR é título de propriedade?

- a lei é clara: isso pode ser crime!
- CCIR é meramente declaratório
  - pode estar a maior ou a menor
  - não serve de argumento para retificação
- perigo de “legitimação” de fraudes (ex.: terras públicas)
- qualificação registral:  
diligência e prudência!!!

## **Lei 5.868/72 (SNCR):**

**Art. 3º - parágrafo único** - Os documentos expedidos pelo Incra, para fins cadastrais, **não** fazem prova de propriedade ou de direitos a ela relativos.

## **Lei 4.947/66 (Normas Gerais de Direito Agrário):**

**Art. 19 - (É crime)** Utilizar, como prova de propriedade ou de direitos a ela relativos, documento expedido pelo Incra para fins cadastrais ou tributários:

**Pena:** reclusão de 2 a 6 anos.

## **Decreto nº 4.449/2002 (Geo):**

**Art. 9º - §2º** - A certificação do memorial descritivo pelo INCRA **não** implicará reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário.

## **Conclusão:**

- 3. Área cadastrada no Incra em área maior não justifica o “aumento de área” na matrícula.**

**VERDADE**



**4. Matrícula de imóvel georreferenciado e certificado pelo Incra está liberado para desmembramentos.**

 **verdade ou mito ?**

# Conclusão:

## **MATRÍCULA GEOCERTIFICADA**

- ❖ libera o imóvel para alienações
- ❖ mas não libera o imóvel para alterações descritivas
- ❖ portanto...
  - ✓ parcelamentos: **nova certificação**
  - ✓ retificação da descrição: **nova certificação**
- ❖ **geo voluntário** (imóvel abaixo de 1.000 ha)
  - ✓ mesmas restrições:  
**“uma vez no sistema, sempre no sistema”**

**5. Casos mais complexos**  
**(matrículas com descrição precária)** somente poderão ser alvo de retificação judicial.

 **verdade ou mito ?**

# **RETIFICAÇÃO CONSENSUAL DE REGISTRO**

- ❖ trata-se de competência concorrente entre RI e PJ;
- ❖ mesmos poderes, mesmos deveres, mesmas limitações;
- ❖ se o registrador não pode fazer, o juiz também não poderá;
- ❖ se o juiz alterar sua decisão em recurso, significa que o ato poderia ter sido praticado pelo registrador na origem;
- ❖ utilização do livre convencimento motivado.

**MITO**

**6. Projeto de Retificação que apresenta diminuição de área traz segurança suficiente para afirmar que não está havendo inclusão indevida de área.**

 **verdade ou mito ?**

# Situação

- ❖ **Mat. 10.201:** 200 hectares
- ❖ localização: região de relevo complicado
- ❖ consequência geral: descrições absurdas
- ❖ projeto de retificação:
  - ✓ área de 180 hectares (divergência: 10% menor)
  - ✓ anuência de todos os confrontantes
  - ✓ vistoria “in loco”: cercas coincidentes
- ❖ é possível haver inclusão indevida de área?

**Mat. 12.920**

o Registro tem a planta do  
imóvel de Matrícula

**12.920**

**Mat. 845**

**Mat. 10.201**

**200**

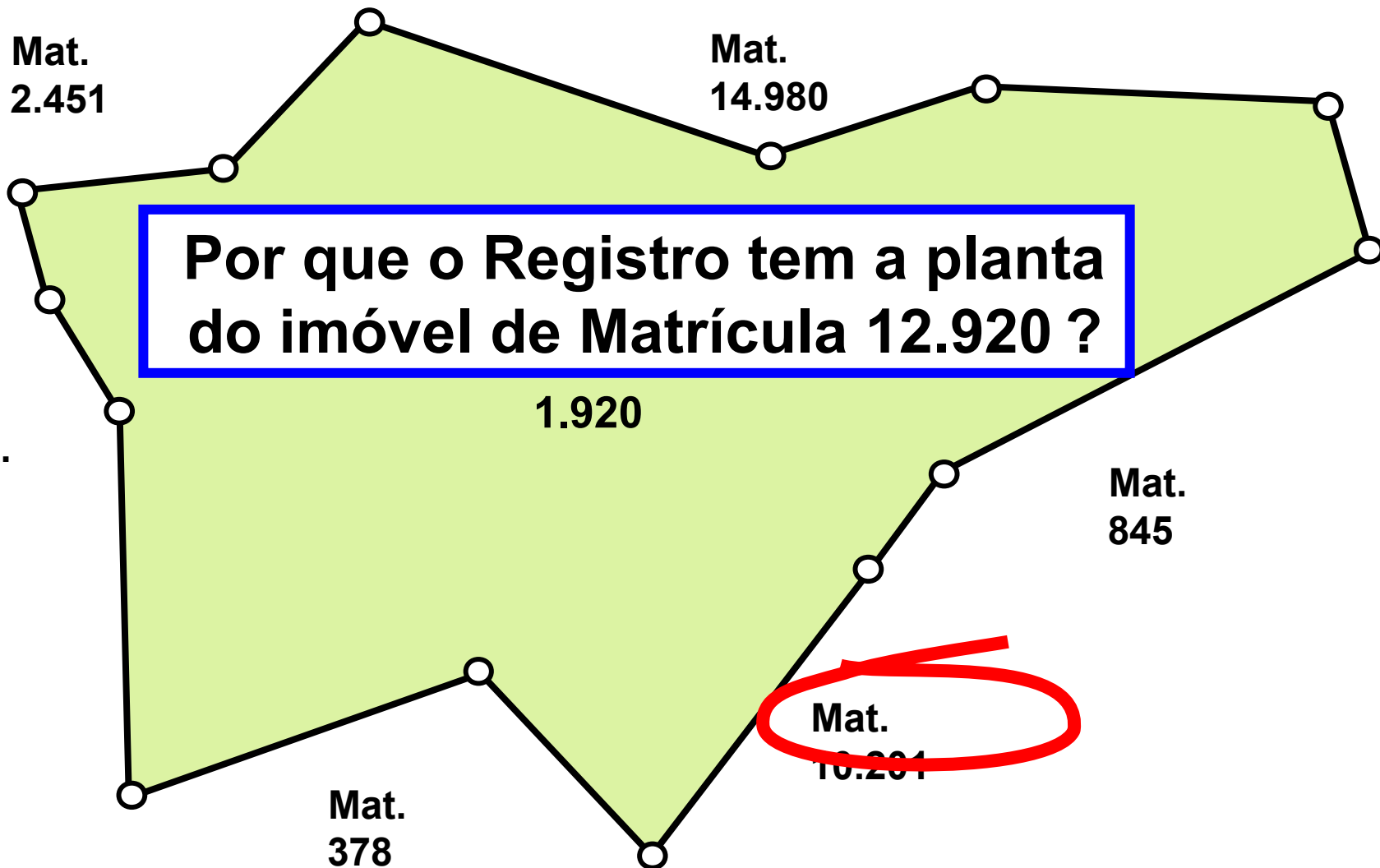
**hectares**

**Mat. 10.201**  
(objeto da retificação)

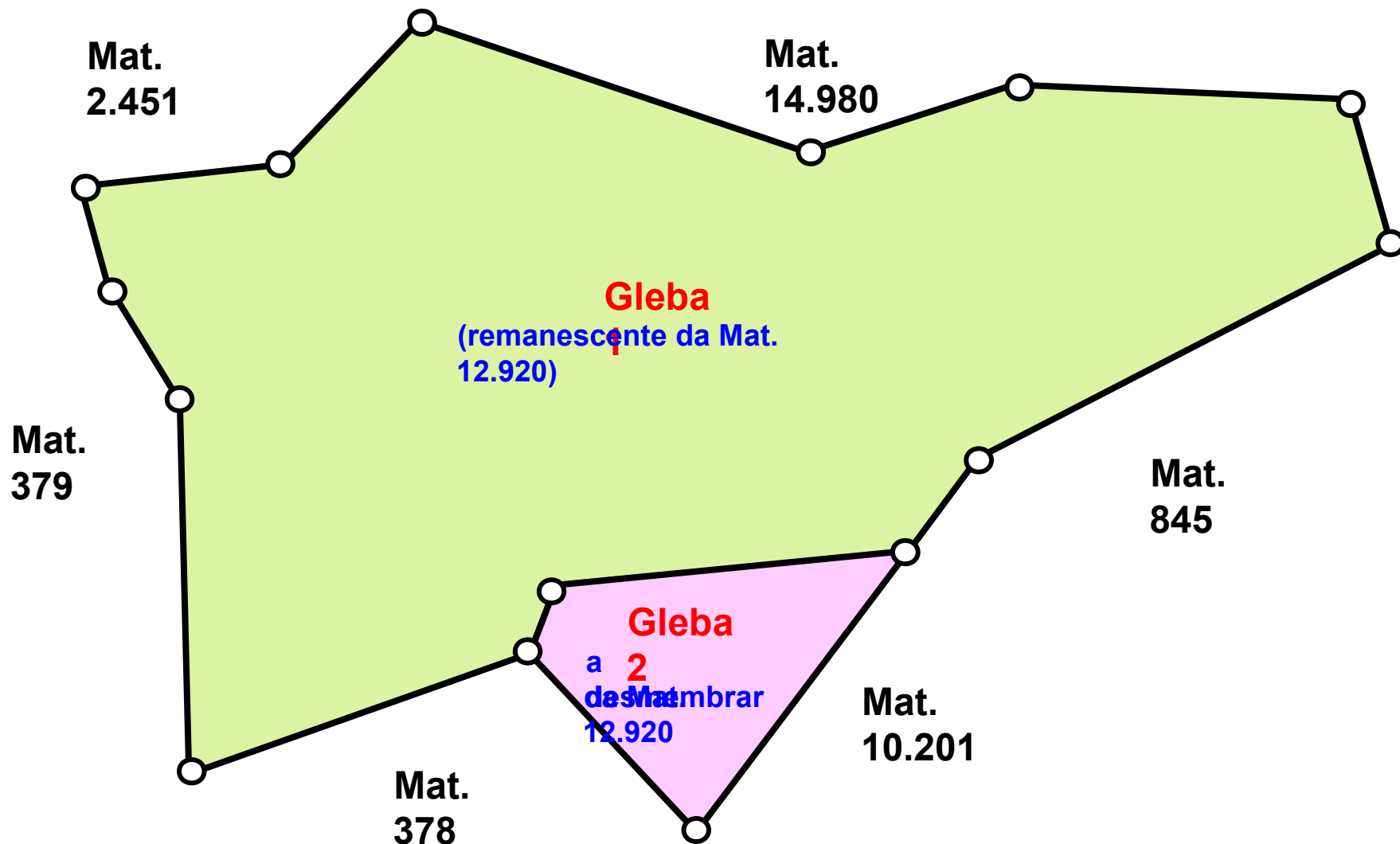
**180**  
**ha**

**Mat. 378**

**Mat. 7.301**



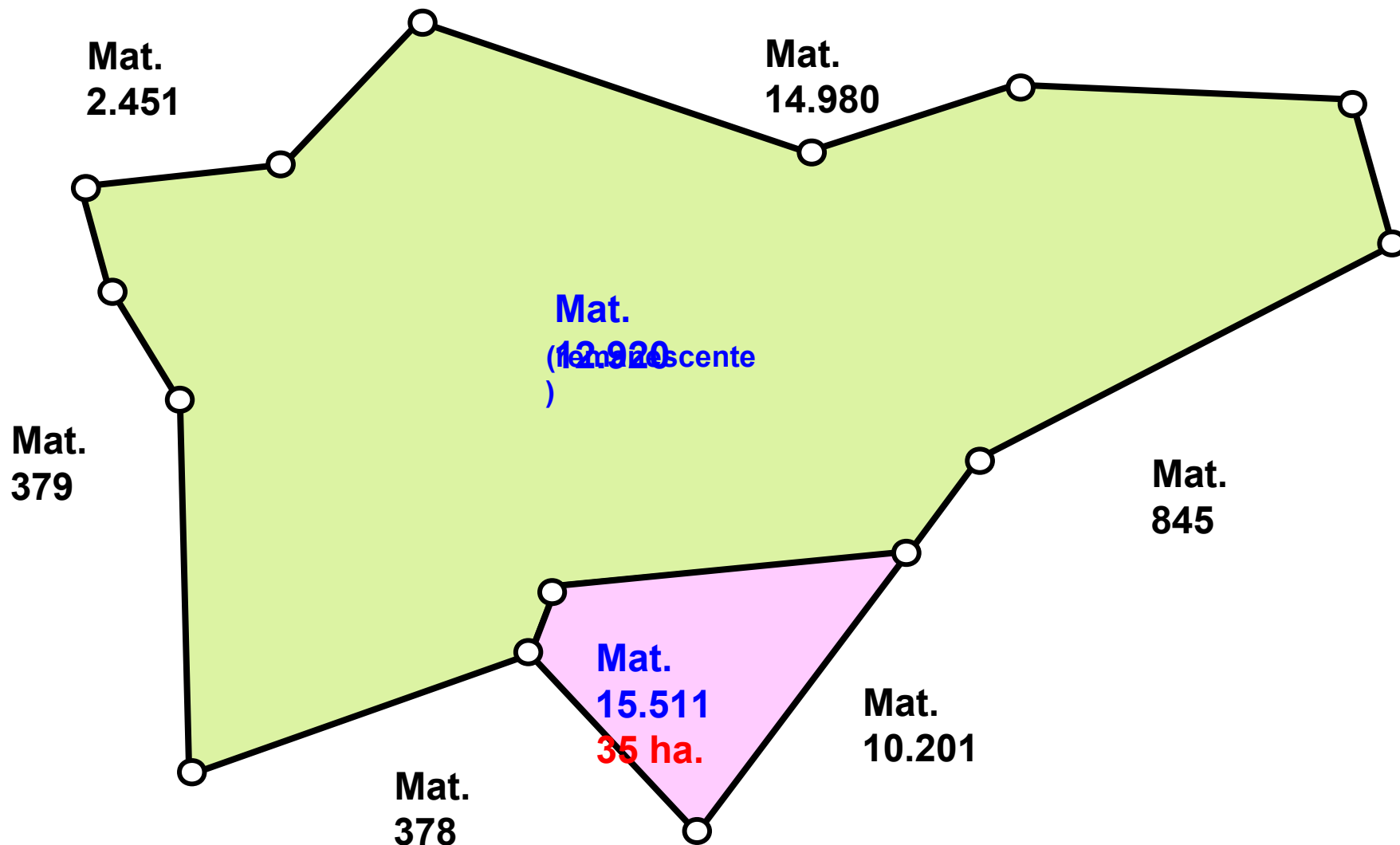




**Projeto de  
Desmembramento**

**198**

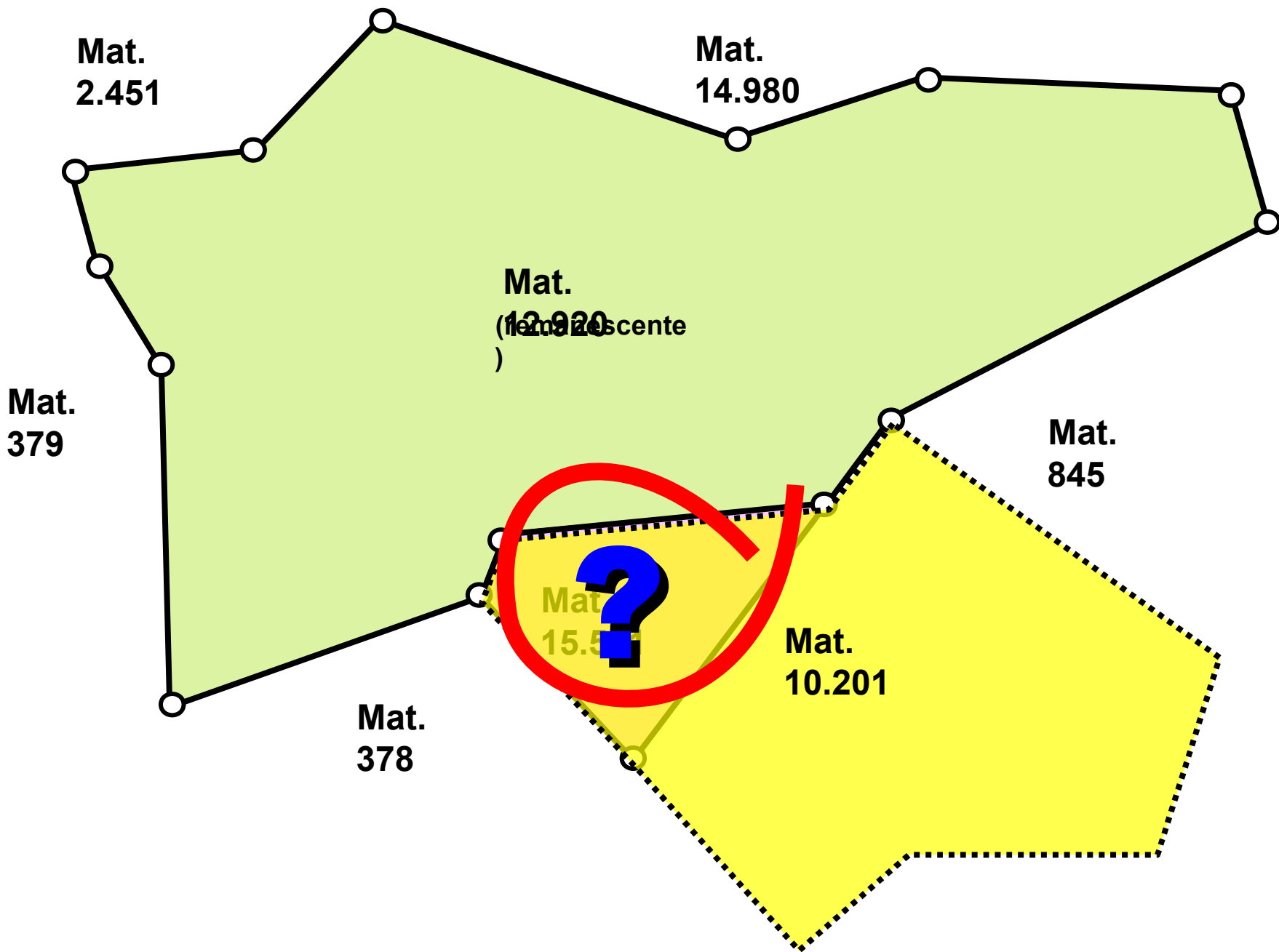
**4**

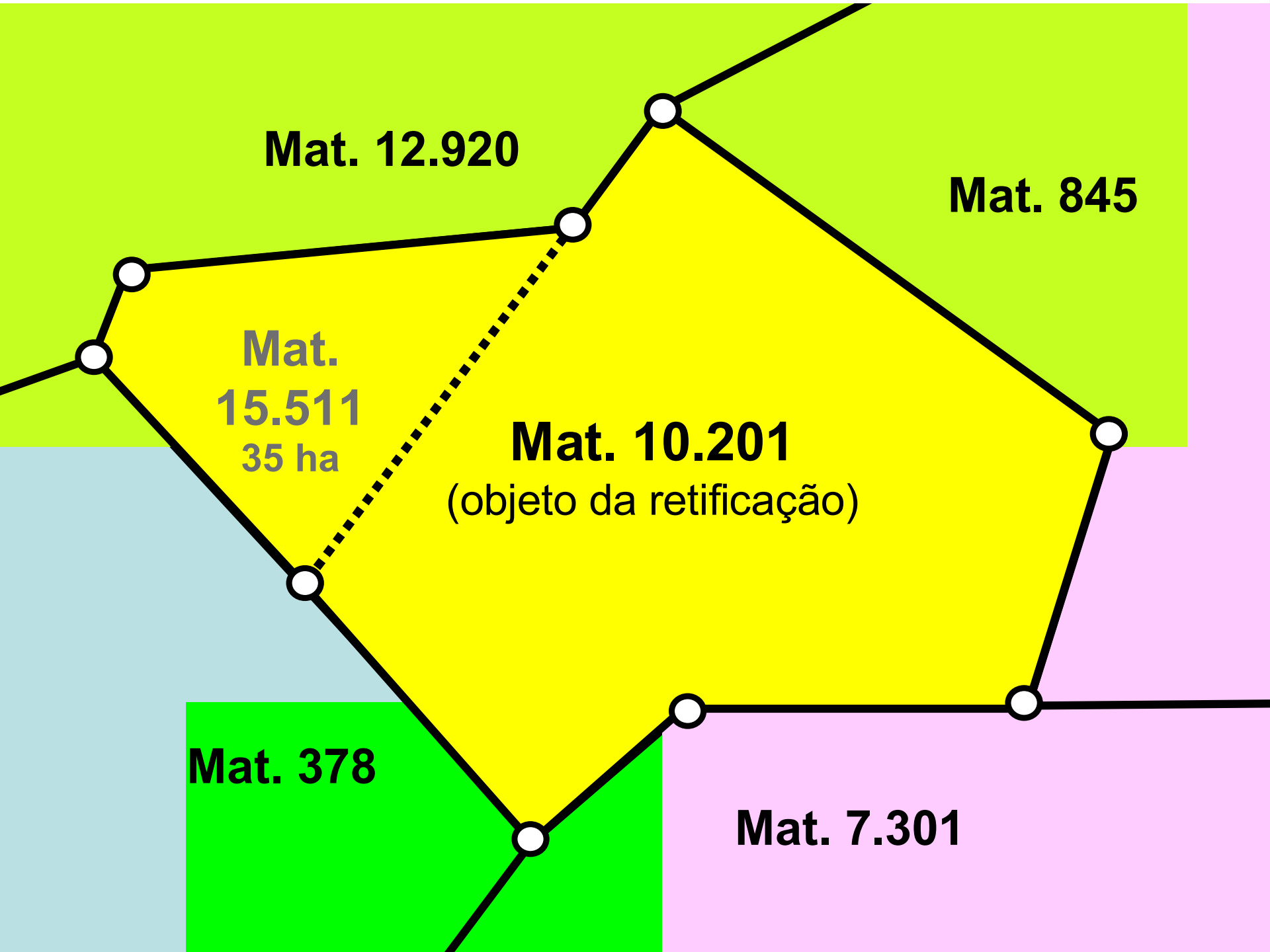


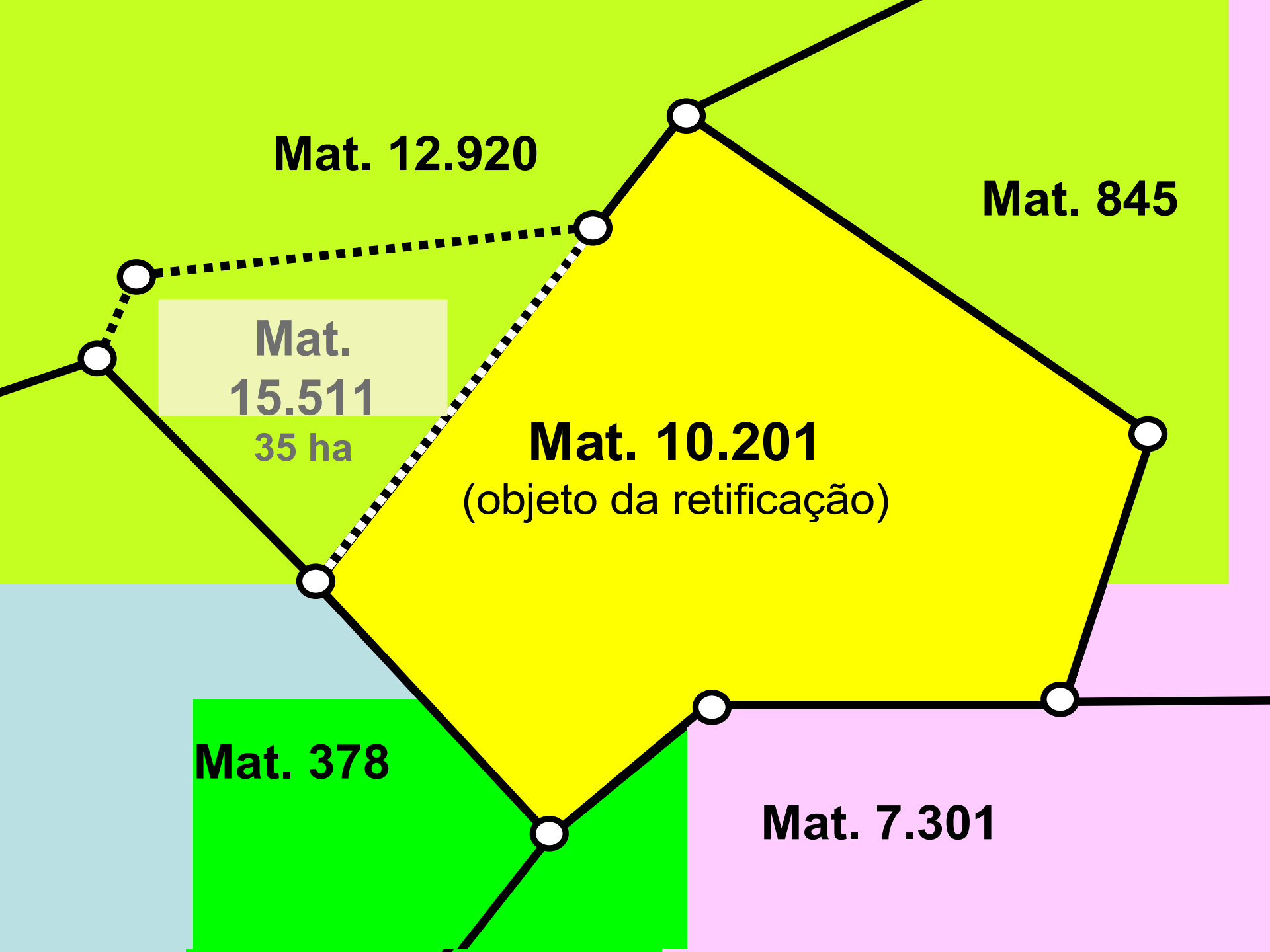
**Resultado do  
Desmembramento**

**198**

**4**







**Mat. 10.201**

Registro.....**200 ha**

Lev. do Todo.....**180 ha**

Área da 15.511.....**35 ha**

**Área Correta.....145 ha**

**Mat. 12.920**

**Mat. 15.511**

**35 ha.**

**Mat. 10.201**

**Área Real: 145 ha.**

**Qual é a Verdadeira**

**História ?**

## **Conclusão:**

**6. Projeto de Retificação que apresenta diminuição de área traz segurança suficiente para afirmar que não está havendo inclusão indevida de área.**

**MITO**

**ponto 1**

# **IMÓVEIS**

**seccionados  por estrada  
com indefinição da área perdida**



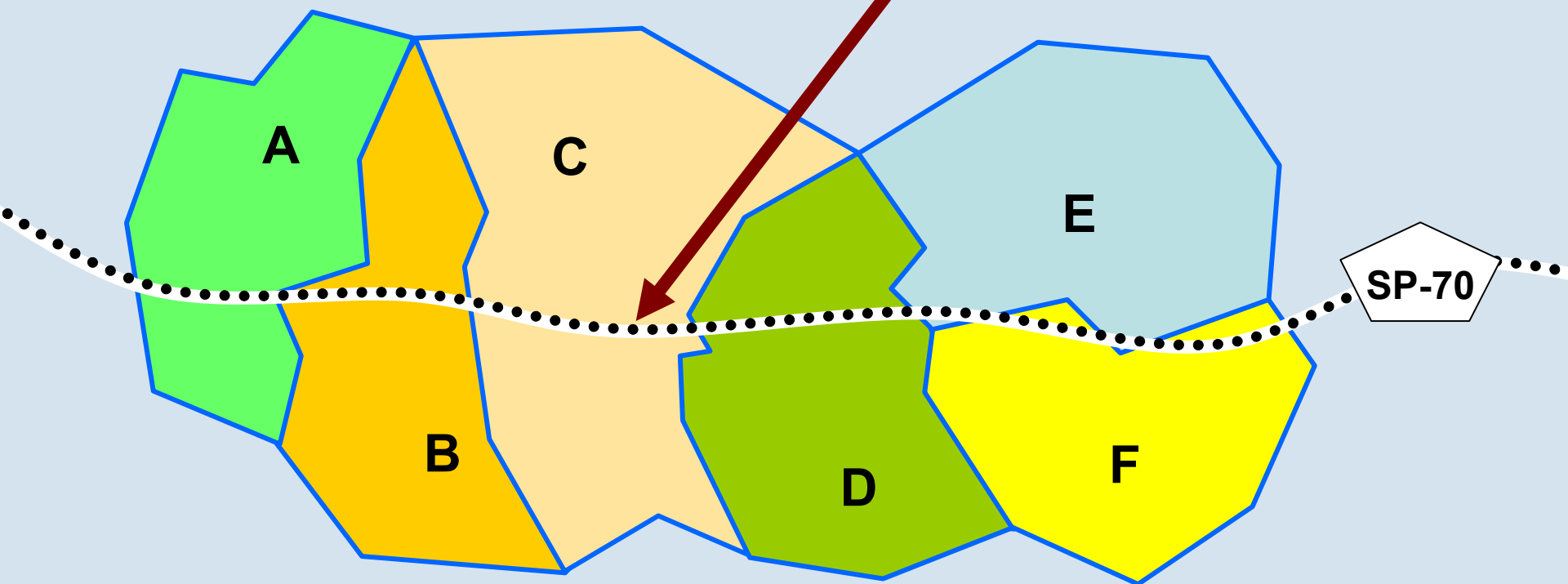
rodovia asfaltada

das

**Em 1967...**

necessidade de separação  
do bem público do privado

rodovia é um  
bem público

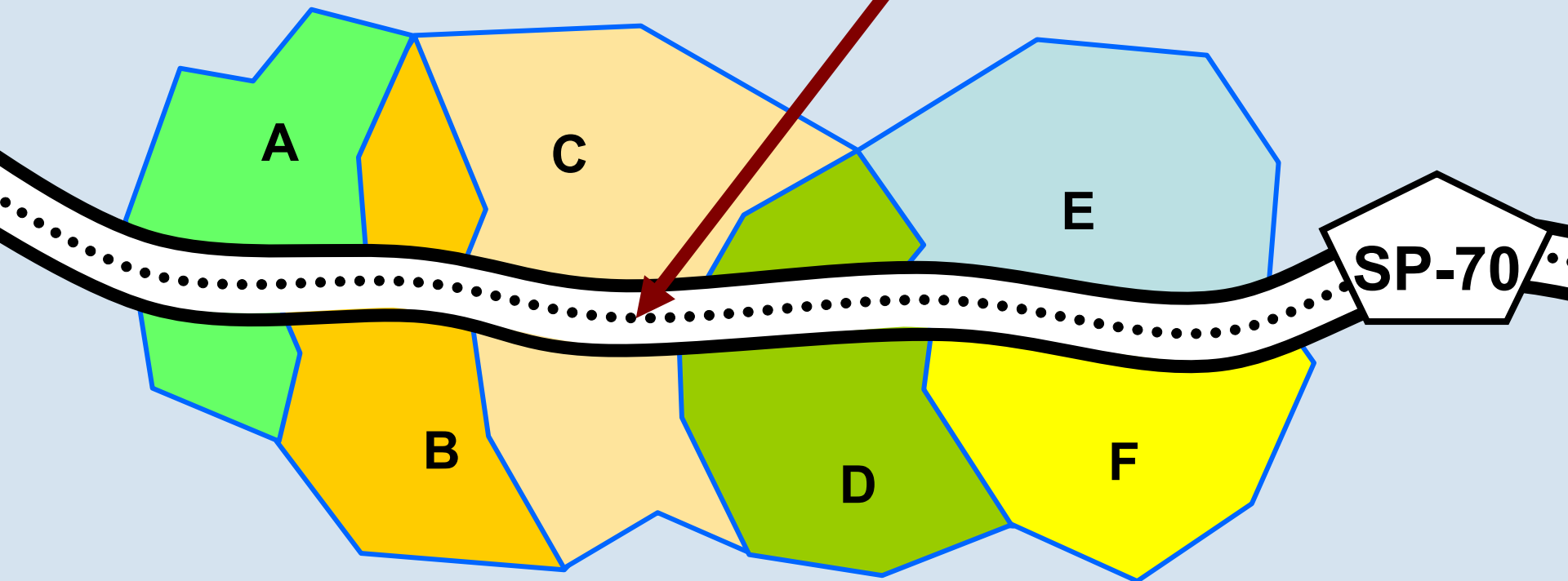


**6 Imóveis Rurais**

**rodovia asfaltada  
há mais de 4 décadas**

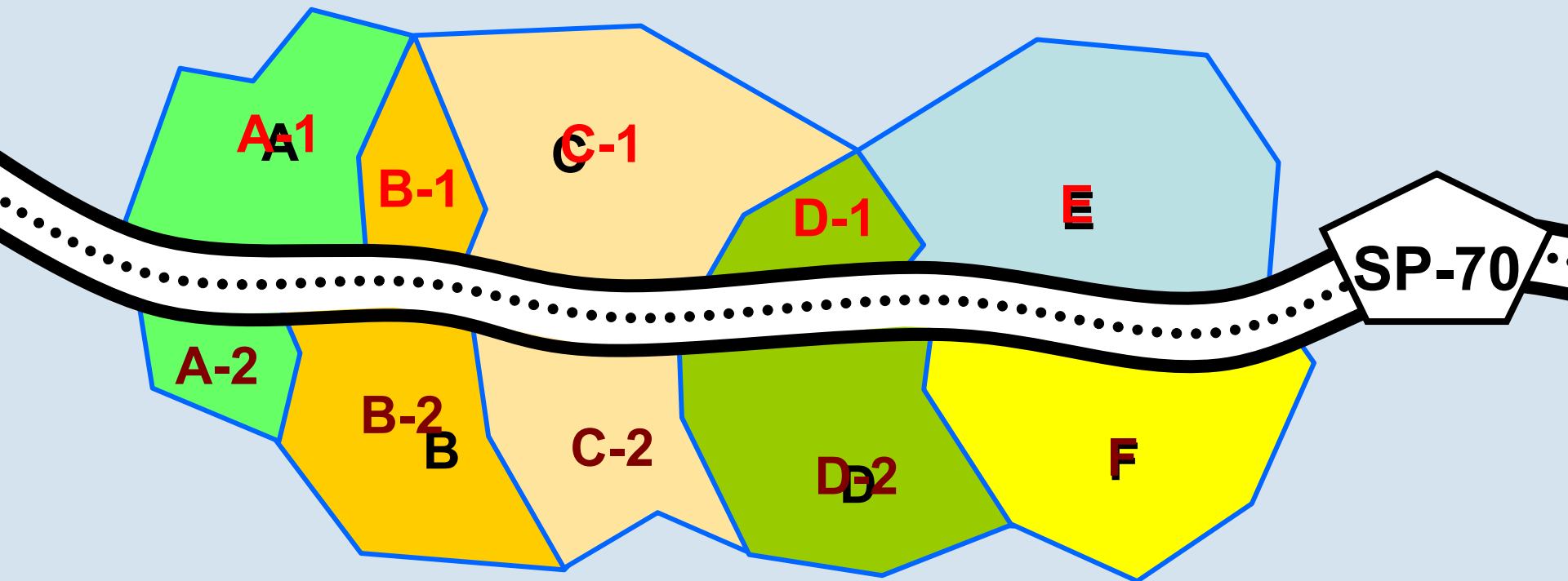
**rodovia é um  
bem público**

necessidade de separação  
do bem público do privado



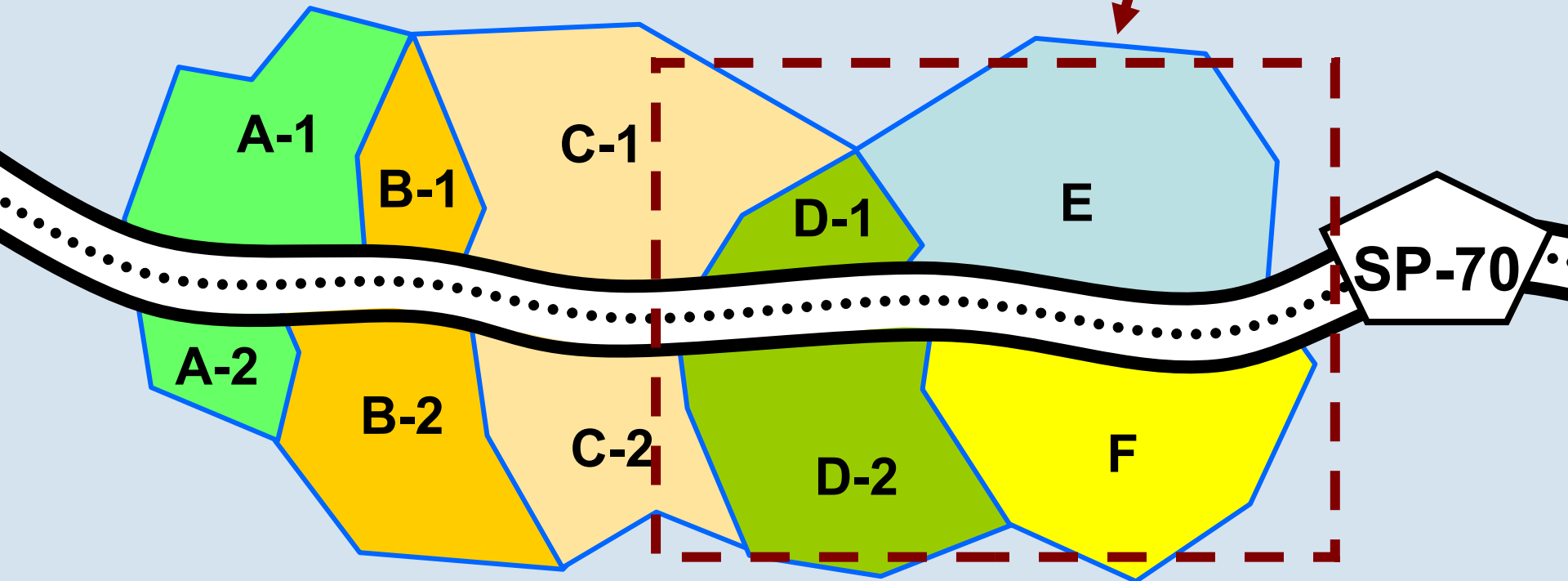
**situação real de hoje**

unidade imobiliária  
exige continuidade  
**portanto...**



atentem para os limites  
originais que a rodovia  
apagou há 4 décadas

**vamos analisar este  
pequeno trecho**



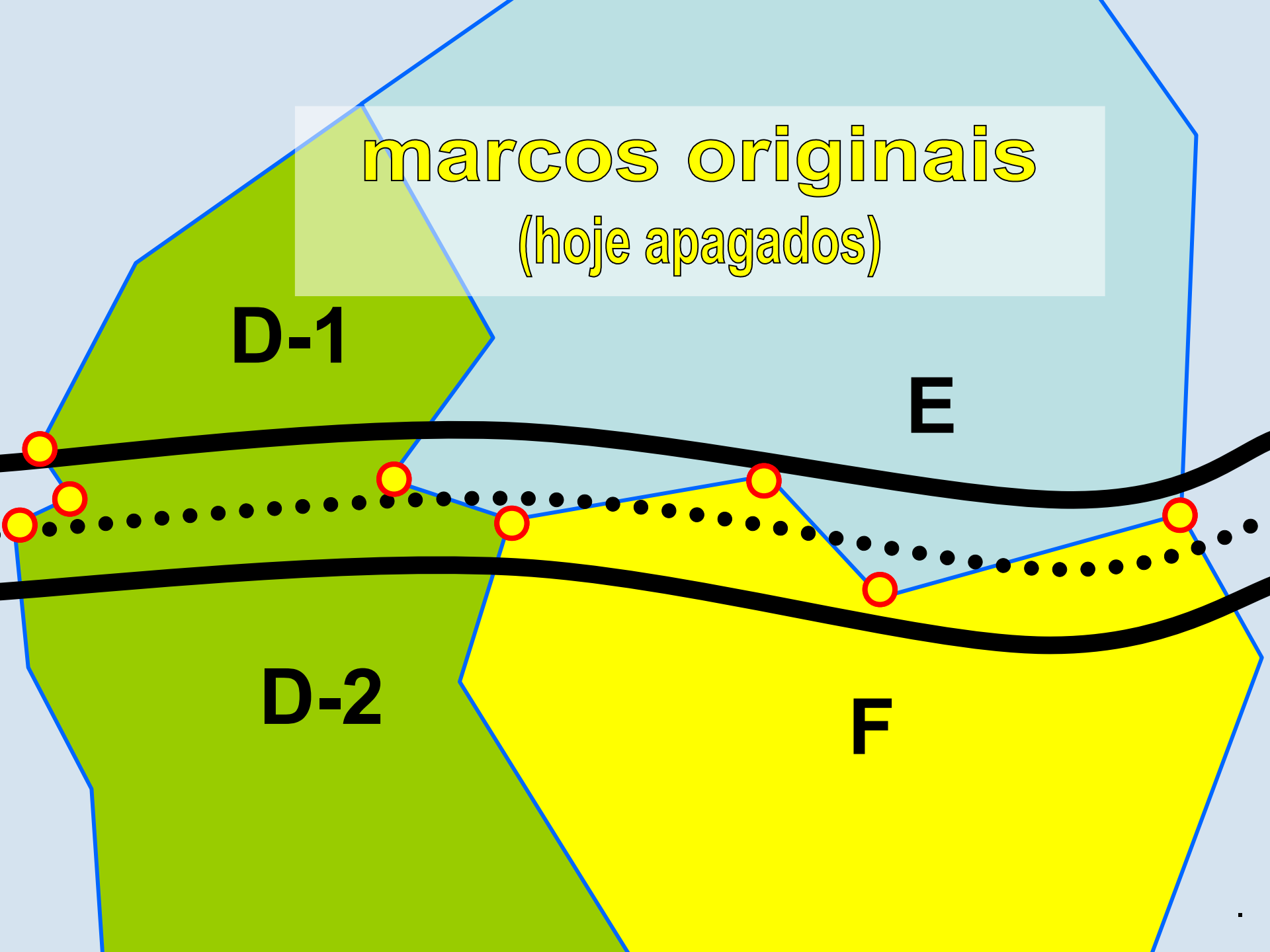
**marcos originais**  
(hoje apagados)

**D-1**

**E**

**D-2**

**F**



marcos reais - hoje esquecidos

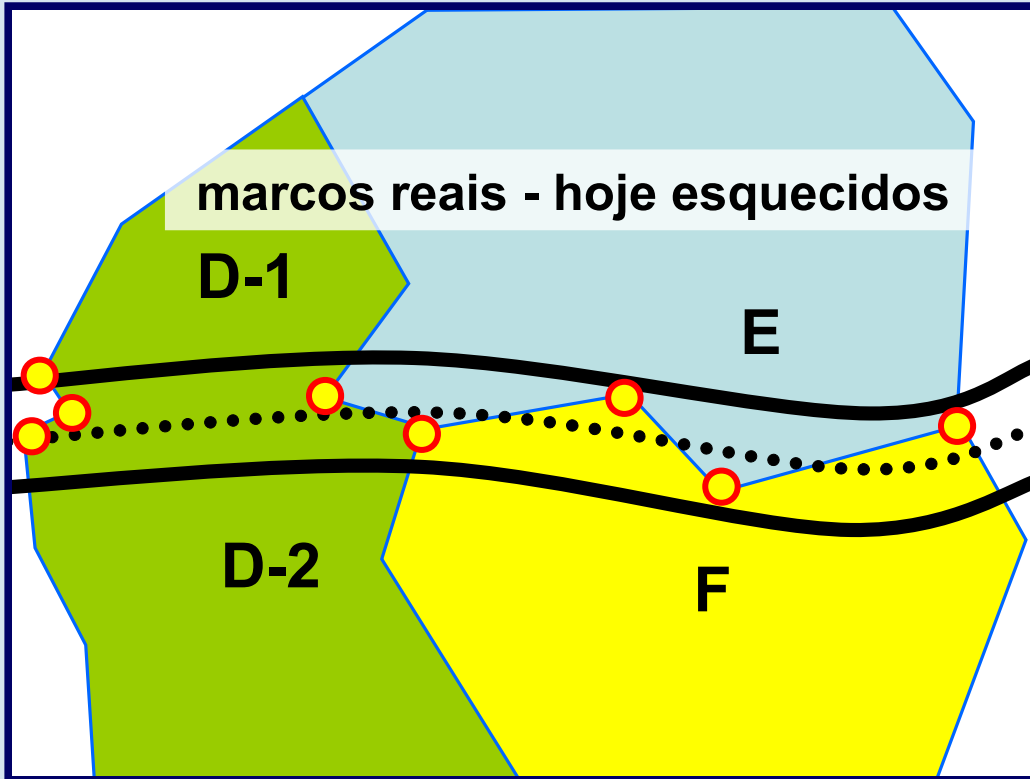
D-1

E

D-2

F

levantamento atual dos  
imóveis **D**, **E** e **F**



marcos reais - hoje esquecidos

D-1

prudente  
exclusão  
da rodovia

## Faixa de Domínio da Estrada:

- ❖ **bem de uso comum do povo;**
- ❖ **independe de desapropriação;**
- ❖ **vale a realidade fática; e**
- ❖ **indenização?**
  - ✓ **desapropriação indireta**
  - ✓ **prazo prescricional atual de 10 anos**

## ❖ imóvel seccionado por estrada

- ✓ exclui a área da estrada
- ✓ matrícula para a área da estrada?  
(não vale a pena)
- ✓ área da estrada incluída no remanescente (ex.: ruas de loteamentos)
- ✓ regra intransponível: **separação do bem público do particular**

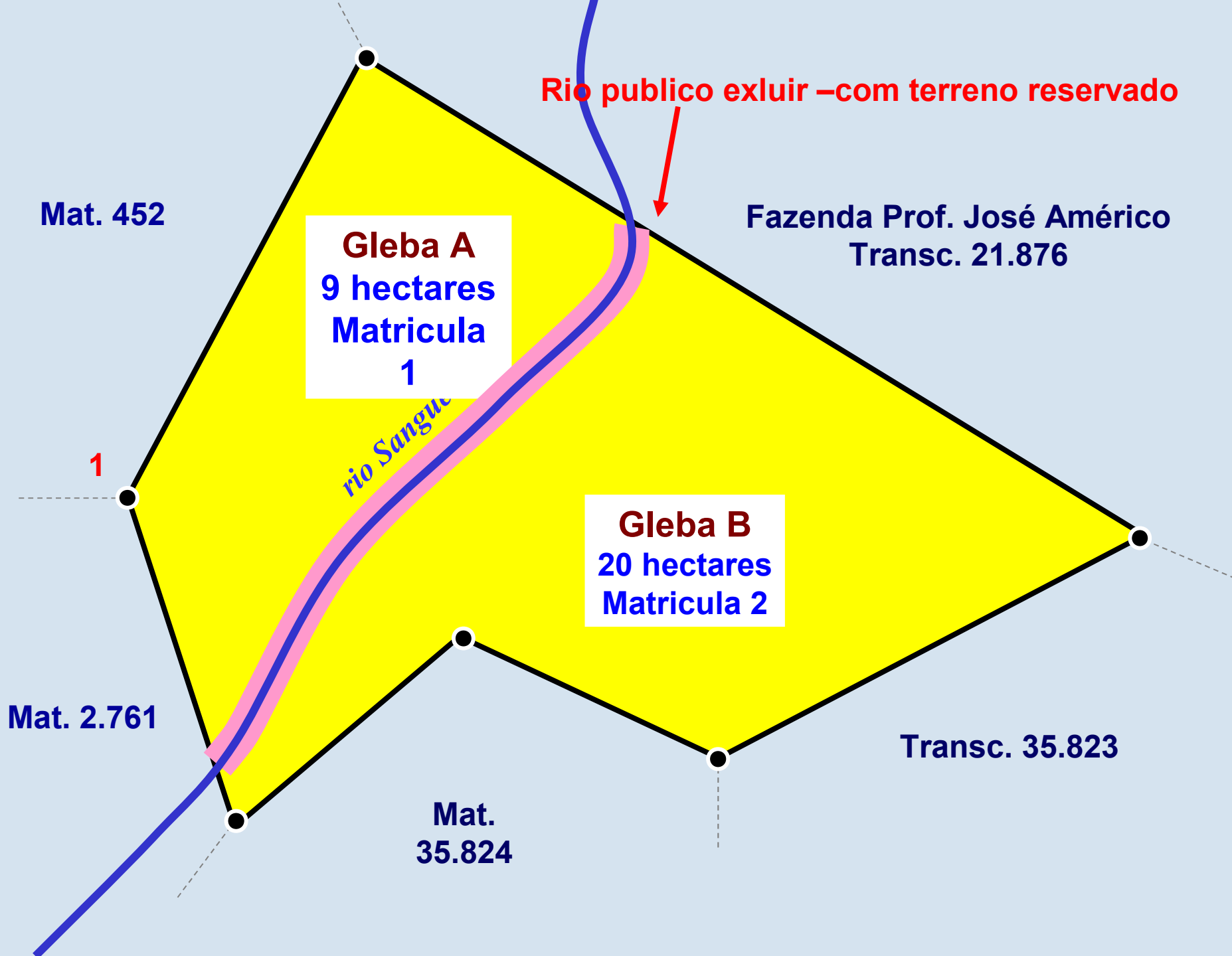




**ponto 2**

**IMÓVEL**

**seccionado por rio e  
confrontação com rio e córregos**



## RIO PUBLICO (navegável)

Limite é a faixa de 15 m “terreno reservado” código das águas

Mat. 452

Mat. 1349

15 m da margem



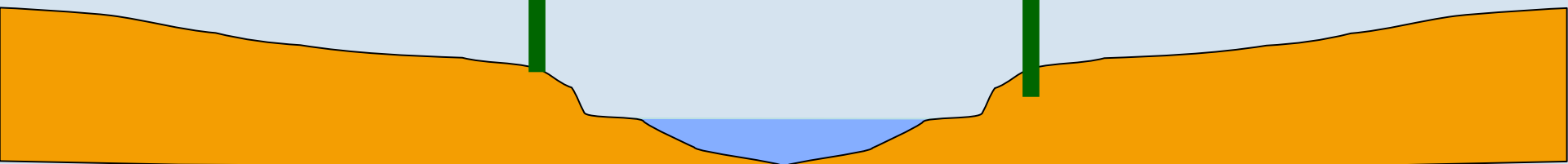
## CÓRREGOS

( LIMITE É A MARGEM DE ACORDO COM A NTGIR 2ª EDIÇÃO”)

Mat. 452

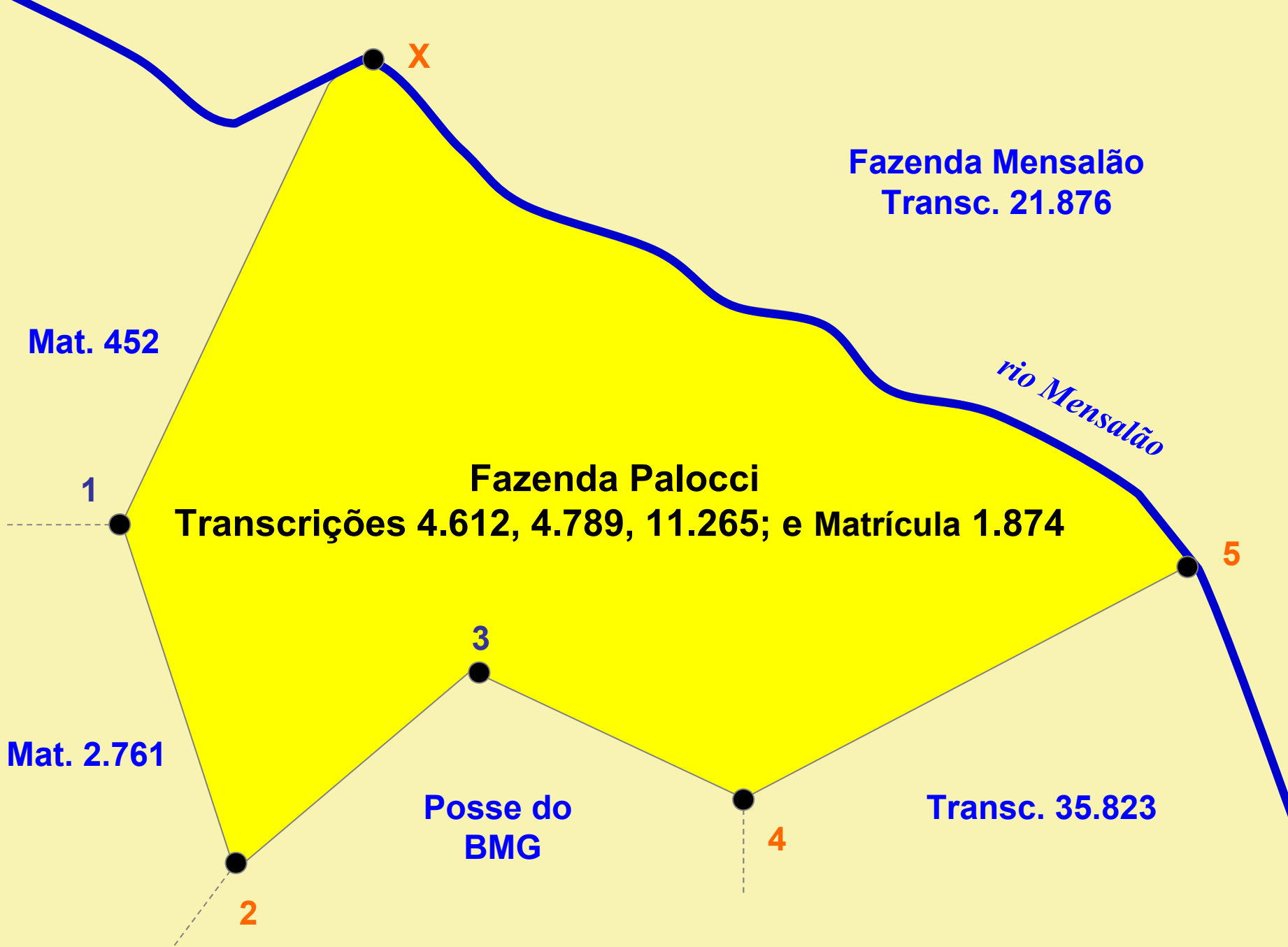
Mat. 1349

Córrego - margem



**ponto 3**

**Fazenda com várias  
Matrículas**



# Retificar Apenas o Todo?

## ❖ justificativa:

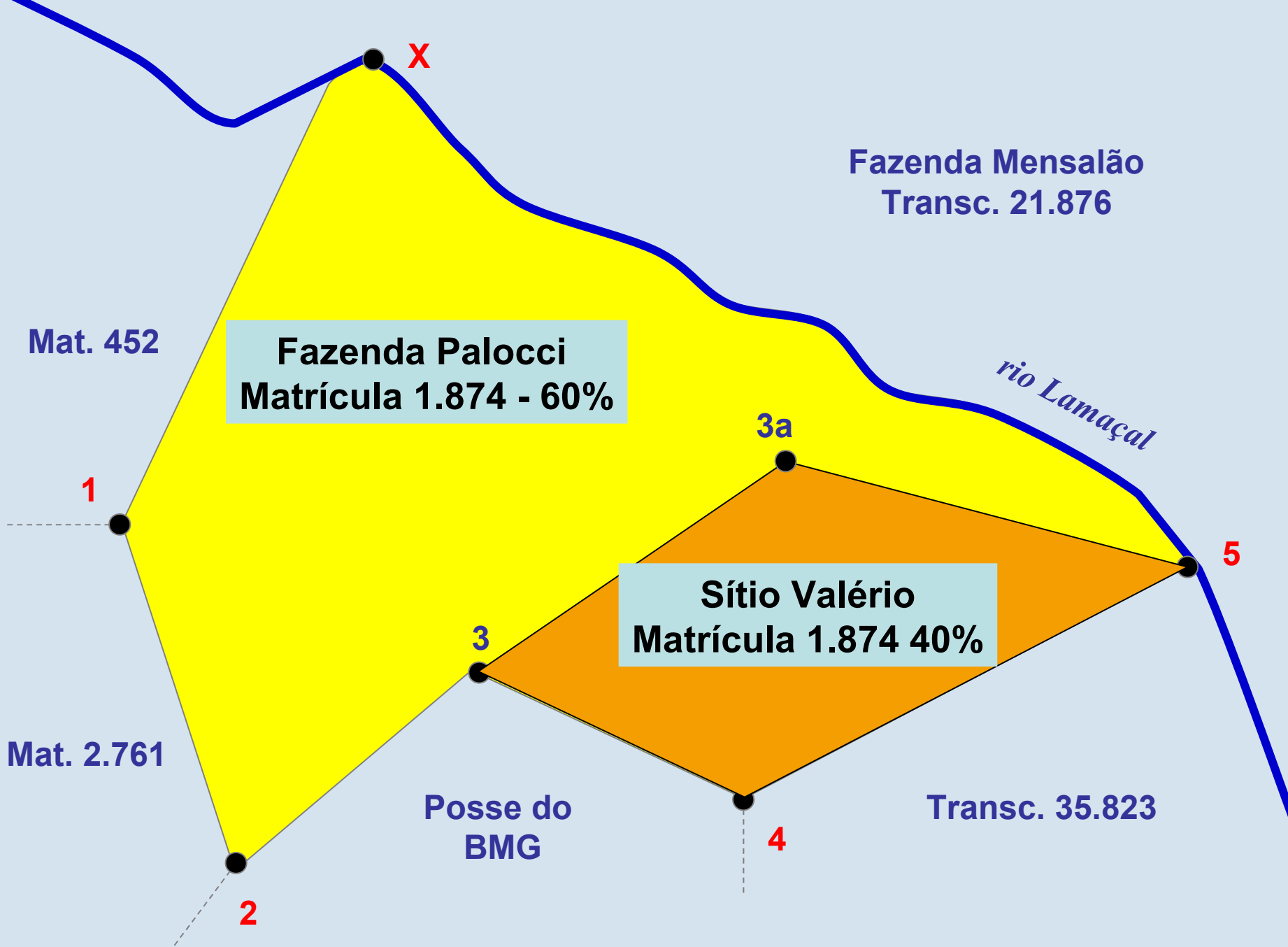
- ✓ preguiça: não
- ✓ justificando a impossibilidade: sim

## ❖ laudo técnico:

- ✓ explicar o fato
- ✓ justificar o motivo da “impossibilidade”
- ✓ juntar provas

**ponto 4**

**Partes Ideais Localizadas**





## ❖ partes ideais localizadas

- ✓ georreferencia todo o imóvel
- ✓ não existe geo de “parte ideal”
- ✓ exceto para instruir usucapião

**ponto 5**

# **INVIABILIDADE DA RETIFICAÇÃO**

# Descaracterização da Propriedade Imobiliária

a) inclusão de área não titulada à área registrada  
(ex.: parcela de área do vizinho com a sua anuência);

b) levantamento  
exclusivo  
(inexistente)

**qualquer dessas  
hipóteses inviabiliza o  
ingresso do Geo na  
matrícula**

c) várias  
seja por  
(ex.: titulares diferentes);

d) inclusão de área pública no levantamento  
(ruas, estradas, rios públicos, ferrovias, escolas).