



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
ASSESSORIA JURÍDICA

PROCESSO Nº. 8500790-11.2013.8.06.0026
REQUERENTE: JOSÉ GERARDO FROTA PARENTE NETO
REQUERIDO: Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará
ASSUNTO: CONSULTA JURÍDICA

PARECER

Vistos e examinados os autos suso mencionados.

Tem-se, sob exame, pedido de consulta formulado pelo Sr. José Gerardo Frota Parente Neto, suscitando dúvida acerca da necessidade da abertura de uma nova matrícula por motivo de uma retificação referente à nova área de imóvel e se não haveria ofensa ao princípio da continuidade dos atos registrais para transparência do histórico do imóvel.

Em suas razões, aduz o consulente, em síntese, que procurou o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santana do Acaraú (Cartório Rios) objetivando regularizar e atualizar de 145 (cento e quarenta e cinco) hectares para 308 (trezentos e oito) hectares, retificando área de imóvel rural, com anuência de 20 (vinte) proprietários confrontantes em consonância com o artigo 213, inciso II da Lei nº. 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

Informações (nº. 092/213) prestadas pela Auditoria, desta Casa Fiscalizadora, às fls. 13/14, esclarecendo o seguinte:

"[...] A retificação de registro tem por escopo corrigir falhas ou sanar omissões na descrição do imóvel. Não se pode aumentar área, ou diminuir, exceto em situações previstas em lei. A retificação trata de corrigir a publicidade de um direito constituído na forma da lei, direito este que, para ser alterado requer o cumprimento de regras rígidas, de formalidades, de produção de novos títulos e do recolhimento de novos tributos. Portanto, não se pode confundir 'aumento de área' com 'correção da medida do imóvel'.

Aumento de área é proceder a anexação de área não garantida pelo título de propriedade, correção significa

descrever corretamente a propriedade imobiliária que foi constituída na forma da lei.

O que ocorre no presente caso é um aumento de área do imóvel por anexação, haja vista a anuência de 20 (vinte) proprietários confrontantes, em que o imóvel objeto de uma determinada matrícula e mais vinte outros imóveis originários de outras vinte matrículas serão unificados e retificados, resultando em um imóvel com outra nova matrícula, motivo pelo qual todas as outras matrículas ficarão encerradas, nos termos do art. 233, inciso II da Lei de Registros Públicos.

No tocante se haveria ofensa ao princípio da continuidade, segundo ponto abordado pela consulta, esta Auditoria informa que na Lei nº 6.015/73, esse princípio vem expresso em diversos de seus artigos.

O artigo 195 determina que 'se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior (...) para manter a continuidade do registro'. Também no artigo 236 afirma que 'nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado', devendo a matrícula mencionar obrigatoriamente ao número do registro anterior.

Ordena ainda, no artigo 237 que 'Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará o registro que dependa da apresentação do título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro'.".

Eis a breve síntese da fase atual deste procedimento.

Segue a manifestação.

O objeto da presente consulta configura-se na possibilidade ou não de retificação na matrícula de área de imóvel rural com a abertura de nova matrícula.

Conforme asseverado pela Auditoria desta Casa Censora, não se deve confundir **"aumento de área"**, com **"correção da medida do imóvel"**. O primeiro termo, consubstancia-se na extensão, propriamente dita, do imóvel, enquanto o segundo, reside na averiguação do perímetro territorial preexistente, cuja finalidade, ao contrário do primeiro, é a descrição exata da propriedade, em nada se referindo à dilação da extensão previamente fixada.

Nesse sentido, é a doutrina de NORBERTO DE ALMEIDA CARRIDE, por via da qual transcrevo o seguinte trecho, *verbis*:

"[...] Importante levar em consideração se há pretensão de ampliação da área do imóvel, ou se a retificação do registro objetiva o seu acertamento implicando unicamente na redução ou inserção de metragem linear

omissa, quanto a um de seus lados. Entendendo ser desnecessária a retificação para o acertamento: A omissão da transcrição em relação à metragem de frente do imóvel não torna necessária sua retificação se esta consta do cadastro da Prefeitura e de escritura precedente (CSM-SP. Ac. 388-0-São Paulo, j. 06.10.1981, m.v., rel. Des. Yong da Costa Manso, apud Narciso Orlandi Neto. Registro de Imóveis. Dúvidas. Decisões do CSM/SP. Março/81 a dezembro/82. Saraiva, item 41, p. 37).¹" (Destaquei).

Saliente-se, ainda, que, no tocante à nova descrição da área total, o próprio interessado poderá valer-se do procedimento de retificação, quando os elementos identificadores dos imóveis existentes forem insuficientes.²

Ainda na esteira destas razões, de bom alvitre lembrar que a Lei de Registros Públicos prevê expressamente a continuidade do registro anterior como forma de impedir novo procedimento, ainda que dependa de apresentação de título anterior, conforme se depreende da leitura do artigo 237, *verbis*:

"Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro." (Grifo nosso).

D'outra banda, o caso em testilha contempla retificação com aumento de área por anexação, na medida em que se unificarão outros imóveis, o que implica a confecção de nova matrícula, motivo pelo qual as matrículas destes proprietários confrontantes deverão ser encerradas, nos termos do art. 233, inciso II, da LRP, o qual reproduzo a seguir:

"Art. 233. A matrícula será cancelada:
I – por decisão judicial;
II – quando, em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;
III – pela fusão, nos termos do artigo seguinte." (Destaquei).

No que diz respeito à ofensa do princípio da continuidade dos registros, a Lei de Registros Públicos é clara, prevendo expressamente a continuidade de determinados atos registrais, conforme já evidenciado nos dispositivos acima.

Não há, portanto, que se falar em ofensa ao princípio da continuidade dos registros no caso concreto, uma vez que a própria Lei de Registros Públicos menciona a liberdade da suso mencionada perenidade.

1 CARRIDE, Norberto de Almeida. Lei de Registros Públicos Anotada. Campinas, SP: Servanda Editora, 2005, p. 268.

2 CARRIDE, Norberto de Almeida. *Opus citatum*, p. 269. "[...] Se os elementos identificadores dos imóveis existentes no cartório forem insuficientes para a fusão ou a unificação, previstas nos arts. 234 e 235, o interessado poderá se valer do procedimento de retificação de registro, para obter a nova descrição da área total (JTJ 192/144)."

Com esteio nessas considerações, em resposta à consulta requerida, opina esta assessoria jurídica, **pelo reconhecimento de abertura de nova matrícula para a retificação de imóvel rural cuja anexação implique no aumento da área territorial, com o consequente encerramento das matrículas dos imóveis dos proprietários confrontantes**, nos termos fixados na Lei de Registros Públicos e na informação nº. 92/2013 da Auditoria desta CGJ.

À superior consideração do Exmo. Sr. Desembargador Corregedor Geral da Justiça do Estado do Ceará.

Fortaleza, 02 de julho de 2013.



DAVID SOUSA ALENCAR
Corregedoria Geral da Justiça
Assessor Jurídico

David Sousa Alencar
Assessor Jurídico da CGJ
Mat. 6608



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO CORREGEDOR

PROCESSO N°. 8500790-11.2013.8.0026

REQUERENTE: JOSÉ GERARDO FROTA PARENTE NETO

REQUERIDO: Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará

ASSUNTO: CONSULTA JURÍDICA

DECISÃO/OFÍCIO N°. 2568 /2013

Vistos e examinados os autos suso mencionados.

Tem-se, sob exame, pedido de consulta formulado pelo Sr. José Gerardo Frota Parente Neto, suscitando dúvida acerca da necessidade da abertura de uma nova matrícula por motivo de uma retificação referente à nova área de imóvel e se não haveria ofensa ao princípio da continuidade dos atos registrais para transparência do histórico do imóvel.

Em suas razões, aduz o consultante, em síntese, que procurou o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santana do Acaraú (Cartório Rios) objetivando regularizar e atualizar de 145 (cento e quarenta e cinco) hectares para 308 (trezentos e oito) hectares, retificando área de imóvel rural, com anuênciia de 20 (vinte) proprietários confrontantes em consonância com o artigo 213, inciso II da Lei nº. 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

Informações (nº. 092/213) prestadas pela Auditoria, desta Casa Fiscalizadora, às fls. 13/14, esclarecendo o seguinte:

“[...] A retificação de registro tem por escopo corrigir falhas ou sanar omissões na descrição do imóvel. Não se pode aumentar área, ou diminuir, exceto em situações previstas em lei. A retificação trata de corrigir a publicidade de um direito constituído na forma da lei, direito este que, para ser alterado requer o cumprimento de regras rígidas, de formalidades, de produção de novos títulos e do recolhimento de

novos tributos. Portanto, não se pode confundir 'aumento de área' com 'correção da medida do imóvel'.

Aumento de área é proceder a anexação de área não garantida pelo título de propriedade, correção significa descrever corretamente a propriedade imobiliária que foi constituída na forma da lei.

O que ocorre no presente caso é um aumento de área do imóvel por anexação, haja vista a anuência de 20 (vinte) proprietários confrontantes, em que o imóvel objeto de uma determinada matrícula e mais vinte outros imóveis originários de outras vinte matrículas serão unificados e retificados, resultando em um imóvel com outra nova matrícula, motivo pelo qual todas as outras matrículas ficarão encerradas, nos termos do art. 233, inciso II da Lei de Registros Públicos.

No tocante se haveria ofensa ao princípio da continuidade, segundo ponto abordado pela consulta, esta Auditoria informa que na Lei nº 6.015/73, esse princípio vem expresso em diversos de seus artigos.

O artigo 195 determina que 'se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior (...) para manter a continuidade do registro'. Também no artigo 236 afirma que 'nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado', devendo a matrícula mencionar obrigatoriamente ao número do registro anterior.

Ordena ainda, no artigo 237 que 'Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará o registro que dependa da apresentação do título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro'".

Encaminhados os autos à assessoria jurídica, esta manifestou-se nos seguintes termos:

"[...] Com esteio nessas considerações, em resposta à consulta requerida, opina esta assessoria jurídica, pelo reconhecimento de abertura de nova matrícula para a retificação de imóvel rural cuja anexação implique no aumento da área territorial, com o consequente encerramento das matrículas dos imóveis dos proprietários confrontantes, nos termos fixados na Lei de Registros Públicos e na informação nº. 92/2013 da Auditoria desta CGJ.

À superior consideração do Exmo. Sr. Desembargador Corregedor Geral da Justiça do Estado do Ceará." (Destaquei).

Diante do exposto, em análise detida dos vertentes autos, e em consonância com o entendimento da assessoria jurídica e da auditoria desta Casa Correcional, **APROVO o parecer retro.**

Notifique-se o consulente acerca do inteiro teor da presente decisão enviando-lhe cópia desta, do parecer jurídico da assessoria e da informação nº. 092/2013 da auditoria desta CGJ.

Expedientes atinentes.

A cópia da presente decisão servirá como ofício.

Fortaleza, 02 de julho de 2013.

**DESEMBARGADOR FRANCISCO SALES NETO
CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA**