



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

Ofício-Circular nº. 292/2019/CGJ-CE

Fortaleza, 2 de agosto de 2019.


**Prezados(as) Senhores(as)
Oficiais das Serventias Extrajudiciais do Estado do Ceará.**

**Processo Administrativo nº 8502261-52.2019.8.06.0026/CGJCE
Assunto: Recomendação nº 41, de 02 de julho de 2019**

Senhor(a) Oficial(a),

De ordem do Excelentíssimo Senhor Desembargador Corregedor-Geral da Justiça, Teodoro Silva Santos, com os cumprimentos de estilo, encaminho, a Vossa Senhoria, Decisão/Ofício nº 3969/2019/CGJCE, p. 58, e documentos de p. 2/55 para adoção das providências cabíveis.

Atenciosamente,


ADAUTO LÚCIO UCHOA COUTO
Gerente Administrativo-CGJCE





Número: **0004541-42.2019.2.00.0000**

Classe: **PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS**

Órgão julgador colegiado: **Plenário**

Órgão julgador: **Corregedoria**

Última distribuição : **26/06/2019**

Assuntos: **Registro de Imóveis**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - CNJ (REQUERENTE)			
CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA (REQUERIDO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
3702592	29/07/2019 12:35	Informações	Informações
3702593	29/07/2019 12:35	Despacho CGJ	Documento de comprovação
3699154	23/07/2019 17:00	Informações	Informações
3690527	10/07/2019 13:54	publicação	Certidão
3684773	02/07/2019 18:22	Decisão	Decisão
3676824	26/06/2019 12:28	Despacho nº 0689879 - Sei 07431/2019	Petição inicial
3676825	26/06/2019 12:28	Despacho 0689879 - Sei 07431-2019	Despacho digitalizado
3676826	26/06/2019 12:28	Ofício nº 5-GAB-CID SEN	Ofício digitalizado
3676828	26/06/2019 12:28	Lei 13.838-2019	Informações

Por determinação superior encaminhado, anexo, despacho proferido pelo Corregedor-Geral de Justiça no procedimento em referência.

Respeitosamente.

Clarice Prieto

Assessora Técnica Especializada

Corregedoria-Geral de Justiça/MS





Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

SCDPA - Sistema de Controle de Documentos e Processos Administrativos Virtual

Extrato de Ocorrências e Movimentações

Número: 126.661.317.0191/2019	Número original:	Criado em: 25/07/2019
Tipo: DOCUMENTO		
Assunto: Conselho Nacional de Justiça (PP 0004541-42.2019.2.00.0000 - PRAZO: S/P) intima as CGJ's acerca da Recomendação nº41/2019, referente à dispensa dos CRI da anuência dos confrontantes na forma do art. 176, §§		
ENCAMINHAMENTO PROVIDENCIAS		
Cadastrado por: kelly.ota	26/07/2019 17:12:44	
Área de Cadastro: Corregedoria Geral de Justica, Assessoria Juridica da Corregedoria		
Enviado para: Secretaria da Corregedoria-Geral de Justica		
Recebido por: azenaide.alencar	26/07/2019 17:33:25	
Despacho Digital DESPACHADO	Cadastrado por: sergio.fernandes	26/07/2019 16:05:43
<i>Ciente. Encaminhe-se cópia da referida recomendação, caso ainda não tenha sido enviada, a todas serventias extrajudiciais do Estado.</i>		
<i>Após, archive-se.</i>		
<i>Campo Grande, 25 de julho de 2019.</i>		
<i>Des. Sérgio Fernandes Martins</i>		
<i>Corregedor-Geral de Justiça</i>		
Área de Cadastro: Corregedoria Geral de Justica (Gabinete do Corregedor Geral de Justica)		
ENCAMINHAMENTO CORREGEDOR		
Cadastrado por: azenaide.alencar	25/07/2019 15:39:52	
Área de Cadastro: Secretaria da Corregedoria-Geral de Justica		
Enviado para: Corregedoria Geral de Justica, Assessoria Juridica da Corregedoria		
Recebido por: kelly.ota	25/07/2019 17:28:10	
ENCAMINHAMENTO ANÁLISE		
Cadastrado por: clarice.prieto	25/07/2019 13:38:04	
Área de Cadastro: Secretaria da Corregedoria-Geral de Justica, Assessoria Tecnica Especializada		
Enviado para: Secretaria da Corregedoria-Geral de Justica		
Recebido por: azenaide.alencar	25/07/2019 15:31:46	
REFERÊNCIA NOVO	Cadastrado por: clarice.prieto	25/07/2019 13:37:52
<i>O arquivo 7b21508a9b53c93757dadb7286aa6f01fc27bdba.pdf foi anexado.</i>		
Área de Cadastro: Secretaria da Corregedoria-Geral de Justica, Assessoria Tecnica Especializada		
REFERÊNCIA NOVO	Cadastrado por: clarice.prieto	25/07/2019 13:37:52
<i>O arquivo 2bd9609bd01922ecc8a1c2bf31fb83748ccaa98e.pdf foi anexado.</i>		
Área de Cadastro: Secretaria da Corregedoria-Geral de Justica, Assessoria Tecnica Especializada		
REFERÊNCIA NOVO	Cadastrado por: clarice.prieto	25/07/2019 13:37:48
<i>O arquivo 0321daae5ca00ccfc6f5d61ca945bbbe63927b1c.pdf foi anexado.</i>		
Área de Cadastro: Secretaria da Corregedoria-Geral de Justica, Assessoria Tecnica Especializada		
CADASTRO NOVO	Cadastrado por: clarice.prieto	25/07/2019 13:36:08
Área de Cadastro: Secretaria da Corregedoria-Geral de Justica, Assessoria Tecnica Especializada		



Por ordem do Excelentíssimo Senhor Corregedor-Geral da Justiça do Estado de Goiás,
Desembargador Kisleu Dias Maciel Filho, acusamos o recebimento da intimação eletrônica
contida no Id. 3684773.

Atenciosamente,

Assessoria Jurídica da CGJ/GO





Conselho Nacional de Justiça

Autos: **PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - 0004541-42.2019.2.00.0000**

Requerente: **CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - CNJ**

Requerido: **CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA**

CERTIDÃO

Certifico que o Recomendação nº 41 foi disponibilizada no DJ-e nº 132/2019, em 03/07/2019, pág. 2-3.

Brasília, 10 de julho de 2019.

Secretaria Processual do Conselho Nacional de Justiça

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA SEPN 514, lote 9, Bloco D - Brasília/DF CEP: 70760-544
Telefone - 55 61 2326-5173 ou 55 61 2326-5180 Horário de atendimento ao público: das 12h às 19h, de segunda a sexta-feira, exceto nos feriados.





Conselho Nacional de Justiça

Autos: PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - 0004541-42.2019.2.00.0000

Requerente: CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - CNJ

Requerido: CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA

DECISÃO

Cuida-se de pedido de providências apresentado pelo Conselheiro Henrique Ávila no qual encaminha manifestação do Senador Irajá Abreu sobre a ocorrência de aparente conflito entre a intenção do legislador e a interpretação que os registradores de imóveis vem conferindo ao art. 176, parágrafo 13, da Lei 6.05/73, incluído pela Lei 13.838/19.

Informa que os registradores de imóveis vem adotando linha hermenêutica restritiva, de modo a continuar a impor a aplicação do rito da retificação extrajudicial para admitir a averbação de descrição georreferenciada.

Nesse sentido, solicitou que a Corregedoria Nacional de Justiça, no exercício de sua função constitucional de promover o aperfeiçoamento das atividades dos serviços registrais, edite ato regulamentar que unifique a interpretação e a aplicação da regra constante do art. 176, parágrafo 13, da Lei de Registros Públicos.

É, em suma, o relatório.

De fato, observa-se a existência de divergência na interpretação e aplicação dos dispositivos legais mencionados, o que evidencia a necessidade dessa Corregedoria Nacional de Justiça atuar para o aprimoramento dos serviços registrais, colaborando para a preservação da segurança jurídica relacionada a esses serviços extrajudiciais.

Hà, portanto, a necessidade de uniformizar a interpretação e a aplicação da Lei 6.015/1973 (LRP), em especial da regra constante do art. 176, § 13º, introduzido pela Lei 13.838, de 04 de junho de 2019, que dispõe:

“Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações”.

Observa-se que o mencionado §3º do art. 176 cuida exclusivamente dos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais e que o subsequente § 4º impõe a obrigatoriedade de geo-referenciamento para fins de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural;

O art. 213, § 11º, II, da LRP dispõe que independe de retificação a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, daquela Lei.

A alínea “d” do inciso I do artigo 213 da LRP autoriza “a inserção de coordenadas georreferenciadas” sem anuência dos confrontantes nas hipóteses em que “não haja alteração das medidas perimetrais”;

As hipóteses em que houver *“inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área”* é regulamentada pelo inciso II do artigo 213 da LRP, e que tal procedimento exige a anuência dos confrontantes.

Nesse sentido, conclui-se que, nas retificações previstas no art. 213 da Lei 6.015/73, provenientes de georreferenciamento de que trata a Lei Federal nº 10.267/2001, podem os registradores de imóveis dispensar a anuência dos confrontantes nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações, nos termos no art. 176, §§3º e 4º c/c § 13º da Lei 6.015/73, alterada pela Lei n. 13.838, de 4 de junho de 2019.

Entretanto, nas retificações em que houver inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração da área até então constante na matrícula, recomenda-se que os oficiais de registro continuem exigindo a anuência dos confrontantes, nos exatos termos do que preceitua o art. 213, II, da Lei 6.015/73.

Diante do exposto, acolho o pedido do eminente Conselheiro Henrique Ávila e edito RECOMENDAÇÃO com o seguinte teor:

RECOMENDAÇÃO nº 41 , de 2 de julho de 2019.

Dispõe sobre a dispensa dos Cartórios de Registro de Imóveis da anuência dos confrontantes na forma dos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterada pela Lei n. 13.838, de 4 de junho de 2019.

O CORREGEDOR NACIONAL DA JUSTIÇA, usando de suas atribuições constitucionais, legais e regimentais,

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, I, II e III, da Constituição Federal de 1988);

CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços extrajudiciais (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a competência regimental normativa da Corregedoria Nacional de Justiça em expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços extrajudiciais (art. 8º, X, do RICNJ);

CONSIDERANDO a obrigação dos serviços extrajudiciais de cumprir as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 37 e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);

CONSIDERANDO os princípios da supremacia do interesse público, da eficiência, da continuidade do serviço público e da segurança jurídica;

CONSIDERANDO o que consta do Pedido de Providencias 0004541-42.2019.2.00.0000;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformizar a interpretação e a aplicação da Lei 6.015/1973 (LRP), em especial da regra constante do art. 176, § 13º, introduzido pela Lei 13.838, de 04 de junho de 2019, que dispõe:

“Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações”.

CONSIDERANDO que o mencionado §3º do art. 176 cuida exclusivamente dos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais e que o subsequente § 4º impõe a obrigatoriedade de geo-referenciamento para fins de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural;

CONSIDERANDO que o art. 213, § 11º, II, da LRP dispõe que independe de retificação a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, daquela Lei.

CONSIDERANDO que a alínea “d” do inciso I do artigo 213 da LRP autoriza “a inserção de coordenadas georreferenciadas” sem anuência dos confrontantes nas hipóteses em que “não haja alteração das medidas perimetrais”;

CONSIDERANDO que as hipóteses em que houver “*inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área*” é regulamentada pelo inciso II do artigo 213 da LRP, e que tal procedimento exige a anuência dos confrontantes;

RESOLVE:

Art. 1º RECOMENDAR aos registradores de imóveis que nas retificações previstas no art. 213 da Lei 6.015/73, provenientes de georreferenciamento de que trata a Lei Federal nº 10.267/2001, dispensem a anuência dos confrontantes nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações, nos termos no art. 176, §§3º e 4º c/c § 13º da Lei 6.015/73, alterada pela Lei n. 13.838, de 4 de junho de 2019.

Parágrafo Único. Nas retificações em que houver inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração da área até então constante na matrícula, recomenda-se que os oficiais de registro continuem exigindo a anuência dos confrontantes, nos exatos termos do que preceitua o art. 213, II, da Lei 6.015/73.

Art. 2º Esta recomendação entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, data registrada no sistema.

Intimem-se e publique-se.

MINISTRO HUMBERTO MARTINS

Corregedor Nacional de Justiça

Pedido de Providências instaurado conforme determinado no Despacho proferido pelo Exmo. Senhor Daniel Cárnio Costa, Juiz Auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça, nos procedimento Sei nº 07431/2019.



Conselho Nacional de Justiça
Corregedoria Nacional de Justiça
Gabinete da Corregedoria

DESPACHO

Tendo em vista o Ofício nº 5 – GAB-CID SEN (0688112),
SEI_07431_2019, autue-se como pedido de providências.

Brasília, 25 de junho de 2019.


Daniel Cárnio Costa

Juiz Auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça



CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO CONSELHEIRO HENRIQUE ÁVILA
SEPN 514, Lote 9, Bloco D, Sala 314 – Asa Norte – Telefone: (61) 2326-4979
70760-544 Brasília/DF – <http://www.cnj.jus.br>

OFÍCIO Nº 5 - GAB-CID SEN (0688112)

Brasília, 21 de junho de 2019.

A Sua Excelência o Senhor
Ministro **HUMBERTO MARTINS**
Corregedor Nacional de Justiça
Conselho Nacional de Justiça
Brasília/ DF

Assunto: Lei n.º 13.838, de 2019. Alteração da Lei de Registros Públicos. Averbação de dados de georreferenciamento. Dispensa de anuência dos confrontantes. Procedimento dos cartórios de Registro de Imóveis. Unificação.

Senhor Ministro Corregedor,

1. Ao apresentar meus cumprimentos, tenho a honra de, em atendimento à solicitação encaminhada pelo Excelentíssimo Senhor Irajá Abreu, Senador da República, sugerir a Vossa Excelência, com o acatamento devido, a edição de ato regulamentar para uniformizar a aplicação, pelos cartórios de Registro de Imóveis, da Lei n.º 13.838, de 4 de junho de 2019.

2. A Lei n.º 13.838, de 2019, publicada no Diário Oficial da União em 5 de junho do corrente ano, incluiu no art. 176 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), dispositivo com a seguinte redação, que grifamos:

Art. 176.

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

§ 13. Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os

limites e as confrontações. (NR)

3. A Nota Informativa n.º 2.840, de 10 de junho de 2019, da Consultoria Legislativa do Senado Federal, expôs aparente conflito entre a intenção do legislador ao editar a norma e a interpretação dada à norma por parte dos registradores de imóveis, responsáveis pela implementação da medida. Surgiu, entre os intérpretes, linha hermenêutica restritiva, aparentemente descolada da intenção do Parlamento ao editar a lei em debate, que continua a impor a aplicação do rito da retificação extrajudicial de registro para admitir a averbação da descrição georreferenciada.

4. A mencionada Nota Informativa mencionada assim sintetiza a discussão:

Esta questão está em franco debate entre os juristas, e há vários que defendem uma interpretação severamente restritiva à nova lei, restringindo a sua aplicação a casos em que: (1) os imóveis confrontantes já estão georreferenciados, de maneira que o imóvel central poderia averbar o georreferenciamento da sua área sem consentimentos dos demais em compatibilidade com as linhas divisórias georreferenciadas dos confinantes; ou (2) quando houver o desmembramento de um imóvel já georreferenciado, caso em que as matrículas dos imóveis resultantes poderão ser abertas com uma inscrição georreferenciada independentemente de consentimento de confrontantes. Essa interpretação restritiva, na prática, inviabiliza a aplicação da nova lei. (p. 6)

5. A preocupação revelada pelo Excelentíssimo Senhor Irajá Abreu, Senador da República, é assaz pertinente e chama a atenção deste Conselho para uma situação que, se não for enfrentada já desde seu nascedouro, terá o condão de acarretar relevantes impactos no sistema registral nacional. Revela-se a possibilidade de imposição de tratamento distinto a usuários do sistema registral em diferentes estados da Federação, em prejuízo aos princípios da segurança jurídica e da especialidade que orientam os registros públicos em nosso País.

6. Portanto, tendo em vista a competência deste órgão correicional nacional, sob a insigne liderança de Vossa Excelência, para promover o aperfeiçoamento das atividades dos serviços registrares, nos termos do art. 103-B, § 5º, da Constituição da República Federativa do Brasil, e do art. 8º, X, do Regimento Interno do CNJ, tomo a liberdade de sugerir à ilustre Corregedoria Nacional de Justiça que considere a **edição de ato regulamentar que unifique a interpretação e a aplicação da regra constante do art. 176. § 13, da Lei de Registros Públicos**.

7. Objetiva-se, com isso, evitar o desenvolvimento de divergência hermenêutica que resulte em tratamento distinto imposto por diferentes cartórios de registro de imóveis a situações jurídicas idênticas, reforçando a segurança jurídica do sistema registral e assegurando a efetividade do novo diploma legal.

8. A fim de subsidiar o trabalho de Vossa Excelência, tomo a liberdade de enviar as informações remetidas a meu gabinete pela assessoria legislativa do gabinete do Excelentíssimo Senhor Senador da República Irajá Abreu.

9. Renovando meus cumprimentos, despeço-me atenciosamente.

HENRIQUE ÁVILA
Conselheiro do CNJ



Documento assinado eletronicamente por **HENRIQUE DE ALMEIDA ÁVILA**,
CONSELHEIRO - CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, em 21/06/2019, às 18:32,
conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](#) informando o código verificador **0688112** e o código CRC **1252D764**.

07431/2019

0688112v4

Lei 13.838/2019

Altera o art 176 da Lei 6015/1973 (LRP)

- ❖ A Lei
- ❖ Entendendo a Lei
- ❖ Anexos
 - Anexo I
 - Nota Informativa
 - Estudo técnico
 - Anexo II
 - Legislação
 - Anexo III
 - Matérias jornalísticas

LEI Nº 13.838, DE 4 DE JUNHO DE 2019

Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), para dispensar a anuência dos confrontantes na averbação do georreferenciamento de imóvel rural.

OPRESIDENTEDAREPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescido do seguinte § 13:

"Art. 176.

§ 13. Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações." (NR).

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 4 de junho de 2019; 198º da Independência e 131º da República.

JAIR MESSIAS BOLSONARO
Sérgio Moro

Publicada no DOU nº 107 – 05/06/2019, seção 1, pág. 3

O que a Lei 13.838/2019 veio resolver

Estabelece a dispensa de anuência dos confrontantes para a averbação dos dados de georreferenciamento no registro dos imóveis rurais, tendo como resultados:

1. Desburocratizar o processo de atualização dos registros dos imóveis rurais, para os casos de transcrição da linguagem técnico descritiva dos imóveis rurais (linguagem comum para georeferenciada).
2. Possibilitar ao proprietário obtenção de crédito financeiro rural.
3. Dinamizar o mercado imobiliário rural.

Conflito na aplicação da lei

Interpretação dos cartórios pela aplicação do art. 213 em vez do art. 176 § 13 (projeto lei alterada).

❖ Ponto de vista do legislador

A sanção da Lei 13.838/2019 foi muito bem recebida pelos proprietários de imóvel, entidades do campo, profissionais ART, advogados e outros profissionais por desburocratizar o processo de atualização dos registros fundiários.

A mera atualização dos registros pela substituição da linguagem comum pelos dados de georreferenciamento, por si só, não configura situação de retificação que permita incidência do art. 213, como propõem os cartórios.

❖ Cartórios

Diversos cartórios, em várias regiões do Brasil, já manifestaram entendimento no sentido de aplicar restritivamente a lei. Isso quer dizer que a dispensa de anuência dos confrontantes deverá ocorrer somente nos casos onde os imóveis rurais dos confrontantes já tenham sido georreferenciados.

Nos demais casos, a maioria, querem continuar aplicando o Art. 213. O argumento é que a atualização do registro por georreferenciamento consiste em retificação e, portanto, seriam aplicáveis as disposições do art. 213 que exigem a anuência dos confrontantes.

Proposta de ação

Edição de resolução pelo CNJ disciplinando a aplicação do § 13 do art. 176 da LRP, para solucionar as divergências apontadas e dar efetividade a lei.

Anexo I

1- Nota Informativa nº2.840/2019 da Consultoria Legislativa do Senado Federal

Autoria: Consultor Legislativo SF Carlos Eduardo Elias de Oliveira

2- Estudo sobre a aplicação da Lei nº 13.838/2019

Autoria: Consultor Legislativo SF Carlos Eduardo Elias de Oliveira

Publicação no site jurídico do professor e advogado Flávio Tartuce <http://www.flaviotartuce.adv.br/>

NOTA INFORMATIVA Nº 2.840, DE 2019

Referente à STC nº 2019-06691, do Senador Irajá Abreu, que análise de possível ineficácia prática da mudança feita pela Lei nº 13.838, de 4 de junho de 2019, fruto do Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 120, de 2017 (autuado como Projeto de Lei - PL - nº 7.790, de 2014, na Câmara dos Deputados).

1. OBJETO DESTA STC

Chega-nos a seguinte demanda:

Em 8/5/19, foi aprovado o PLC 120/17, de autoria do Senador Irajá, para dispensar a apresentação de carta de anuência dos confrontantes na averbação do georreferenciamento de imóveis rurais.

Todavia, o Senador recebeu comunicações de eleitores e profissionais da área alegando que as modificações legais estabelecidas pelo projeto não são suficientes para atingir a finalidade prevista.

Segundo essas comunicações outros dispositivos da lei (arts. 213, 225 e 216-A, por exemplo) permitiriam a exigência de anuência dos confrontantes pelos oficiais de registro.

Nesses termos, o Senador solicita estudo sobre a pertinência das alegações, além de verificação da existência de quaisquer dispositivos legais que permitam aos oficiais de registro exigirem as anuências dos confrontantes, quando da averbação das informações de georreferenciamento.

Em suma, quer-se saber se a mudança feita pela Lei nº 13.838, 4 de junho de 2019, fruto do projeto supracitado, foi suficiente ou não para garantir que a averbação da descrição georreferenciada na matrícula do imóvel dispense ou não o consentimento dos confrontantes.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO DO PROBLEMA HERMENÊUTICO COM A NOVA LEI

Há poucos dias atrás, entrou em vigor a Lei nº 13.838, de 2019. Em suma, a referida lei dispensa a coleta de anuência dos confrontantes (“carta de anuência”) para essa averbação, tudo mediante acréscimo de um § 13 ao art. 176 da Lei de Registros Públicos – LRP (Lei nº 6.015/73). Segue o aludido preceito:

Art. 176. O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

(...)

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

(...)

§ 13. Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações.

Antes desse novel diploma, havia controvérsia em saber se essa averbação estava autorizada apenas pelos §§ 3º e 4º do art. 176 da LRP e, portanto, satisfazia-se com o mero requerimento do interessado ou se ela caracterizava uma verdadeira “retificação” do registro e, portanto, atraía o rito da retificação extrajudicial (que exige anuência dos confrontantes na forma do art. 213 da LRP) ou judicial (art. 216, LRP).

Havia prevalecido o entendimento de que a averbação da descrição georreferenciada implica uma mudança do registro e acarreta a inserção de dados perimetrais novos, o que atrairia o procedimento extrajudicial ou judicial de retificação previstos nos arts. 213 e 216 da LRP. Desse modo, qualquer averbação de georreferenciamento destinada a substituir a linguagem comum (não georreferenciada) que era usada dependia do consentimento dos confrontantes ou de uma decisão judicial.

O argumento favorável a essa posição era o de que, sem o consentimento dos confrontantes, aumentaria o risco de usurpações de áreas de propriedade de vizinhos por meio de descrições georreferenciadas astutamente equivocadas. Esse tipo de risco poderia colocar em descrédito a segurança do próprio registro de imóveis, o que desaguardaria na multiplicação de ações judiciais e na recusa de bancos em conceder financiamentos por desconfiar da credibilidade das hipotecas.

O argumento contrário era o de que, na prática, inúmeros indivíduos não estavam conseguindo averbar o georreferenciamento por conta da dificuldade em obter o consentimento dos confrontantes.

Um outro argumento contrário é o de que, na prática, os consentimentos dos confrontantes são “pró-forma” e decorrem mais de uma política de boa vizinhança do que propriamente de um reconhecimento consciente da descrição perimetral indicado no memorial e na planta. É que, na prática, os confrontantes não possuem domínio técnico para entender a linguagem georreferenciada¹ e não gastavam dinheiro (alguns milhares de reais)

¹ A título ilustrativo, um indivíduo médio não conseguirá, sem o suporte de um agrimensor e sem estudos de agrimensura, encontrar a poligonal relativa a esta descrição georreferenciada, colhida de exemplo disponibilizado pelo sempre proativo registrador Lamana Paiva:

“PARTINDO do piquete P-5, georeferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, meridiano central 45WGr, Datum SAD-69, cravado na margem direita do córrego do Morro, definido pela coordenada geográfica de latitude 15°34'11.555216" Sul e Longitude 47°35'37.112377"Wgr., e pelas coordenadas Plano Retangulares Sistema UTM Norte: 8.277.997,60m e Leste: 329.114,12m, segue-se confrontando pelo referido córrego, sentido jusante, em uma distância de 7.449,11 m, chega-se ao piquete P-6, (Norte: 8.273.291,87m e Leste: 331.511,00m), cravado na foz do Córrego do Morro com o Rio Urucuia; daí, segue-se pela margem esquerda do referido rio, sentido montante, com uma distância de 2.600,62m, chega-se ao piquete P-1, (Norte: 8.272.053,17m e Leste: 330.164,66m); daí, segue-se confrontando com terras de Jesus Alves Teodoro, com a distância de 14,04m e azimuth verdadeiro de 302°08'22", chega-se ao piquete P-2 (Norte: 8.272,060,64m e Leste: 330.152,77m); daí, seguindo com a distância de 1.620,27m e azimuth verdadeiro de 349°09'46", chega-se ao piquete P-3 (Norte: 8.273.652,10 m e Leste: 329.848,13); daí, segue-se confrontando com terras de Edeilton Wagner Soares, em uma distância de 2.104,41m, chega-se ao piquete P-4 (Norte: 8.275.719,91 m e Leste: 329.457,84 m); daí, seguindo com a distância de 2.342,32m e azimuth verdadeiro de 349°46'29", chega-se ao piquete P-5, ponto inicial da presente descrição, fechando, assim, o seu perímetro.”

com a contratação de um agrimensor especificamente para avaliar a exatidão do memorial descritivo. O consentimento dos confinantes era dado com base em uma confiança no profissional contratado pelo próprio titular do imóvel central e em nome de uma política de boa vizinhança. Tal fato acaba sendo nocivo aos próprios confinantes, que, posteriormente, não poderiam erguer qualquer impugnação judicial caso, no futuro, após contratar um agrimensor, identificasse usurpações de áreas.

Nesse contexto, o então deputado e atual Senador Irajá Abreu, de Tocantins, apresentou o Projeto de Lei (PL) nº 7.790/2014, que propunha acrescentar um parágrafo ao art. 176 da LRP com um único objetivo: afastar a exigência de consentimento dos confrontantes como requisito para a averbação da descrição georreferenciada.

O texto desse projeto passou, com irrisório ajuste redacional, ileso pelo Parlamentar e desaguou na atual Lei nº 13.838, de 2019.

Como já realçado, a nova lei limitou-se a acrescentar um parágrafo ao art. 176 da LRP, estabelecendo que a averbação do georreferenciamento na forma dos §§ 3º e 4º do mesmo artigo 176 dispensava o consentimento dos confinantes e satisfazia-se com a declaração de respeito aos limites e confrontações por parte do requerente.

A intenção do Parlamento em combater aquela interpretação defensiva adotada antes da nova lei é manifesta. O Parlamento fez os cálculos de custo e benefício e entendeu que, apesar dos possíveis riscos de fraudes, havia mais vantagem social em aumentar o número de matrículas com descrições perimetrais com a precisão praticamente perfeita do

(disponível em: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2013/11/GEO_SIGEF_IMED_OUTUBRO_2013.pdf)

:

georreferenciamento, de modo que eventuais prejudicados poderiam buscar seus direitos pelos meios cabíveis.

Aliás, no curso dos debates legislativos, percebe-se que o Deputado Padre João chegou a defender posição contrária por ter receio dos riscos de fraudes², mas a sua insurgência foi vencida pela maioria dos parlamentares.

3. O PROBLEMA DE HERMENÊUTICA ATUAL

Diante desse quadro, indaga-se: com a nova lei, os cartórios de registro de imóveis devem ou não continuar aplicando o rito da retificação extrajudicial ou judicial para admitir a averbação da descrição georreferenciada?

Essa questão está em franco debate entre os juristas, e há vários que defendem uma interpretação severamente restritiva à nova lei, restringindo a sua aplicação a casos em que: (1) os imóveis confrontantes já estão georreferenciados, de maneira que o imóvel central poderia averbar o georreferenciamento da sua aérea sem consentimentos dos demais em compatibilidade com as linhas divisórias georreferenciadas dos confinantes; ou (2) quando houver o desmembramento de um imóvel já georreferenciado, caso em que as matrículas dos imóveis resultantes poderão ser abertas com uma descrição georreferenciada independentemente de consentimento de confrontantes. Essa interpretação restritiva, na prática, inviabiliza a aplicação da nova lei.

Essa espécie de choque entre a vontade do legislador e o intérprete é comum em situações extremamente sensíveis. Por vezes, quando o intérprete mantém resistência à escolha legislativa, adota uma postura de boicote hermenêutico à vontade do legislador por meio de uma hermenêutica de resistência, dando interpretação absolutamente restritiva ao texto legal. Isso já aconteceu com o caso da guarda compartilhada de filhos, quando o

² O voto está neste link:

https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1462640&filename=Tramitacao-PL+7790/2014

Congresso Nacional, diante da resistência hermenêutica da doutrina à primeira Lei da Guarda Compartilhada (Lei nº 11.698, de 13 de junho de 2008), viu-se forçado a editar uma nova Lei da Guarda Compartilhada com uma redação muito mais fechada e direta (Lei nº 13.058, de 22 de dezembro de 2014).

No caso em pauta, o texto adotado pela Lei nº 13.838, de 2019, foi genérico e não detalhou os casos em que a averbação do georreferenciamento iria atrair ou não o rito da retificação extrajudicial ou judicial. Isso ocorreu provavelmente por não ter havido da parte do Congresso Nacional suspeita de que o intérprete poderia boicotar a vontade do legislador por meio de uma hermenêutica da resistência.

O debate entre os juristas está em trâmite e, nesse estágio inicial, não é possível afirmar se qual será a posição que prevalecerá.

Por enquanto, entre as entidades de classe, apenas o Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (CORI-MG) emitiu uma nota técnica³ com a seguinte recomendação aos oficiais:

RECOMENDA-SE que os Oficiais de Registro continuem exigindo a anuência dos confinantes nas hipóteses em que a nova descrição perimetral insira ou altere as medidas perimetrais até então constantes na matrícula, conforme preceitua o art. 213, II da LRP.

RECOMENDA-SE, ainda, que nas hipóteses em que não haja inserção ou alteração das medidas perimetrais já lançadas na matrícula, mas tão somente a inserção de coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, que o ato seja praticado com a dispensa da anuência dos confinantes, sendo suficiente a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações, conforme previsto nos §13º do art. 176 c/c art. 213, I, “d” da LRP.

RECOMENDA-SE, por fim, que nos casos em que a matrícula do imóvel já contenha a descrição perimetral georreferenciada e certificada pelo INCRA, o seu posterior desmembramento, parcelamento ou remembramento dispensa a anuência dos confinantes.

³ Disponível em: <https://www.cartorioruibarbosa.com.br/wp-content/uploads/2019/06/Nota-T%C3%A9cnica-n%C2%BA-01-Lei-13838.pdf>. Acesso em 10 de junho de 2019.

O entendimento do CORI-MG está dentro do campo da razoabilidade e é fruto de uma interpretação restritiva.

É equivocado afirmar que o CORI-MG estaria boicotando a intenção do legislador, notadamente porque, a exemplo das demais entidades vinculadas aos titulares de serviços extrajudiciais, se trata de instituição bem reconhecida e seus membros envolvem os mais respeitados juristas brasileiros.

Provavelmente, outras entidades de classe ainda haverão de manifestar-se até que o Poder Público, por meio das Corregedorias de Justiça dos Tribunais locais ou do Conselho Nacional de Justiça, se pronuncie.

A tendência é que, ao menos no âmbito das entidades de classe, tenda a prevalecer uma interpretação restritiva da nova lei, tão restritiva a ponto de obscurecer, quase que totalmente, a eficácia social da nova lei.

Pessoalmente, o subscritor desta Nota defende uma interpretação intermediária, que nos parece compatível com a intenção do legislador⁴. Entendemos que, apenas na hipótese de a descrição tabular ser ininteligível (assim entendida a descrição cuja leitura não permite a identificação presencial da poligonal), é que se deverá aplicar o procedimento da retificação extrajudicial ou judicial dos arts. 213 e 216 da LRP para a averbação do georreferenciamento em substituição à descrição antiga não georreferenciada. De fato, não faz sentido dispensar consentimento dos confinantes se a matrícula é extremamente vaga. Se, porém, a descrição tabular for inteligível (e isso deve ser atestado pelo agrimensor, e não pelo oficial de registro – que é profissional do Direito, e não da Agrimensura, conforme art. 3º da Lei nº 8.935, de 1994 –, aplica-se o procedimento simplificado do novo § 13 do art. 176 da LRP e, portanto, não exigirá o consentimento dos confinantes.

⁴ Publicamos um artigo sobre a matéria neste site: http://www.flaviotartuce.adv.br/artigos_convidados (título: “LEI Nº 13.838/2019: CARTA DE ANUÊNCIA DOS CONFINANTES E O GEORREFERENCIAMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS”).

A contenda hermenêutica está no início; só o tempo dirá se a doutrina e a jurisprudência dará eficácia efetiva à nova lei ou se, por meio de uma interpretação restritiva, obscurecer-lhe-á.

4. CONCLUSÃO

Diante desse cenário de controvérsia interpretativa, o ideal é aguardar o pronunciamento das Corregedorias dos Tribunais locais ou do próprio Conselho Nacional de Justiça (CNJ) para saber qual interpretação prevalecerá.

Uma outra opção seria provocar o Conselho Nacional de Justiça para se pronunciar sobre a matéria.

Consultoria Legislativa, 10 de junho de 2019.

Carlos Eduardo Elias de Oliveira
Consultor Legislativo

Estudo sobre a aplicação da Lei nº 13.838/2019

Lei nº 13.838/2019: carta de anuência dos confinantes e o georreferenciamento no Registro de Imóveis⁵

Carlos Eduardo Elias de Oliveira

(Professor de Direito Civil, Notarial e de Registros Públicos, Consultor Legislativo do Senado Federal em Direito Civil, Advogado, ex-Advogado da União e ex-assessor de ministro STJ, Doutorando, mestre e bacharel em Direito na Universidade de Brasília – UnB. Instagram: @profcarloselias. E-mail: carloseliasdeoliveira@yahoo.com.br)

Data: 9 de junho de 2019

EMENTA

1. A Lei nº 13.838/2019 objetivou eliminar o entrave burocrático da obtenção de consentimento dos confinantes como condição para a averbação da descrição georreferenciada do imóvel em substituição à descrição baseada em uma linguagem comum (= não georreferenciada).

2. O Congresso Nacional foi bem explícito nesse objetivo e chegou a rejeitar expressamente manifestações parlamentares contrárias que pretendiam manter a obrigatoriedade de consentimento dos confinantes por conta do risco de abusos.

3. O risco de abuso ou de fraudes por conta da falta de consentimento é prejuízo inferior ao suportado pela sociedade brasileira com a manutenção de inúmeros imóveis com descrições baseadas na linguagem comum. Esse cálculo de custo e benefício foi feito pelo Congresso Nacional.

4. Abusos e fraudes podem ser reprimidos posteriormente por medidas judiciais ou extrajudiciais a serem manejadas pelos prejudicados. Não se pode proibir o uso presumindo o abuso, conforme lição antiga dos romanos: *Abusus non tollit usum*.

5. Antes da Lei nº 13.838/2019, a exigência de anuência dos confrontantes decorria de interpretação extensiva dada ao art. 213 da LRP, que prevê esse requisito para a realização de retificação extrajudicial. Com a Lei nº 13.838/2019, esse preceito tem de ser interpretado restritivamente a fim de respeitar o âmbito normativo do procedimento simplificado contemplado pelo novel § 13 do art. 176 da LRP.

6. A melhor interpretação do art. 176, § 13 da LRP é a de que o seu procedimento simplificado aplica-se apenas para casos de simples tradução da linguagem comum para a linguagem georreferenciada relativamente à descrição do imóvel.

6.1. Essa simples tradução de linguagem pressupõe uma matrícula com descrição inteligível. É inteligível a descrição cuja leitura permite a identificação da poligonal do imóvel, ainda que a interpretação exija conhecimento de dados extratabulares (ex.: rodovias antigas ou de marcos naturais antigos citados na descrição).

⁵ Agradecemos aos produtivos diálogos com os amigos juristas Alexandre Gomes Pinho, Hércules Alexandre Benício da Costa, Flauzilino Araújo dos Santos e Izaías Gomes Ferro Júnior.

6.2. Cabe ao requerente, por meio de agrimensor com ART, declarar que a leitura da matrícula viabilizou a localização da poligonal, cujos limites foram respeitados na elaboração da planta e do memorial descritivo com a linguagem georreferenciada.

6.3. Para esse efeito, escapa à esfera de atribuições do registrador avaliar se a supracitada declaração do requerente baseada no atesto do agrimensor é correta ou não, salvo casos de erros grosseiros perceptíveis por indivíduo de diligência média ou de registradores que, apesar da ausência de dever legal, disponham de domínio das técnicas de agrimensura. A verificação da inteligibilidade da descrição tabular é da alçada do agrimensor, e não do registrador, para efeito de aplicação do § 13 do art. 176 da LRP.

6.4. É irrelevante eventual diferença de metragem após a simples tradução de linguagens, pois a imprecisão da descrição antiga era inerente à linguagem descritiva vigente à época.

7. O procedimento da retificação extrajudicial – que reclama o consentimento dos confinantes e que está previsto no art. 213 da LRP, ou o procedimento de retificação judicial do art. 216 da LRP serão aplicados para a averbação da descrição georreferenciada apenas quando a matrícula continha uma descrição vaga (ininteligibilidade), assim entendida aquela cuja leitura não permitia a identificação da poligonal.

7.1. Essa é a inteligência da expressão “a inserção ou a alteração de medida perimetral” (art. 213, III, da LRP), a qual, depois da Lei nº 13.838/2019, não mais abrange hipóteses de mera tradução da linguagem comum para a georreferenciada.

8. Diante da importância de aplicação uniforme da Lei nº 13.838/2019 em todo o território brasileiro e para evitar divergências de procedimentos, convém que o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) ou, ao menos, as Corregedorias-Gerais de Justiça dos Tribunais locais editem provimentos no sentido acima.

1. Introdução e identificação do problema

Há poucos dias atrás, em um país que – rosto ruborizado – chegou ao ano de 2019 sem ter cumprido a basilar tarefa de esquadrinhar geograficamente as propriedades imobiliárias, nasceu a Lei nº 13.838/2019 com objetivo de facilitar a averbação da descrição georreferenciada nas matrículas dos imóveis.

Em suma, a referida lei dispensa a coleta de anuência dos confrontantes (“carta de anuência”) para essa averbação, tudo mediante acréscimo de um § 13 ao art. 176 da Lei de Registros Públicos – LRP (Lei nº 6.015/73). Segue o aludido preceito:

Art. 176. O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

(...)

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

(...)

§ 13. Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações.

Há duas perguntas importantes a serem enfrentadas:

- 1) era realmente necessária a edição dessa lei, considerando que o § 4º do art. 176 da LRP não exigia o consentimento dos confrontantes?

- 2) o novato dispositivo efetivamente conseguiu dispensar juridicamente a anuência dos confrontantes?

Essas perguntas precisam ser respondidas por estar provocando, nos primeiros dias de vida da Lei nº 13.838/2019, desencontros zunidos entre os juristas especializados em Registros Públicos. Há aqueles que chegam a anunciar que referido diploma seria um natimorto: nada teria inovado no ordenamento jurídico.

Com o máximo de objetividade, evitando, porém, a superficialidade, ergueremos reflexões sobre o tema.

2. Importância do georreferenciamento e realidade brasileira: linguagem comum e linguagem georreferenciada

A identificação geográfica das propriedades imobiliárias é o abecedário para se escrever o desenvolvimento social e econômico. A propriedade imobiliária é um dos pilares socioeconômicos do país por viabilizar não apenas a fruição de direitos existenciais mínimos dos indivíduos (ex.: o da moradia), mas também a circulação econômica (ex.: instalação de comércio, locações, securitização de recebíveis imobiliários, garantia de contratos, agricultura etc.).

Para tanto, o mínimo a ser feito pelo Estado é garantir a delimitação perimetral dos seus imóveis. No Brasil, essa demarcação geográfica deve ser mantida sob os cuidados de um dos maiores guardiões da segurança jurídica proprietária, o Cartório de Registro de Imóveis.

Cada imóvel possui uma matrícula⁶ no competente Cartório de Registro de Imóveis. A matrícula contém não apenas todas as informações jurídico-reais pertinentes ao imóvel⁷ e a especificação dos titulares de direitos tabulares⁸, mas também a individualização precisa do imóvel matriculado⁹.

Essa identificação precisa do imóvel na matrícula consiste na descrição do imóvel de modo a permitir a sua localização geográfica, estremada de outros imóveis contíguos. Essa descrição pode ser feita pelo que chamamos de dois tipos de linguagens:

- a) linguagem georreferenciada;
- b) linguagem comum ou não georreferenciada.

⁶ É o princípio da unitariedade matricial.

⁷ É o princípio da concentração.

⁸ É o princípio da especialidade subjetiva.

⁹ É o princípio da especialidade objetiva.

A linguagem georreferenciada é aquela que consiste em uma delimitação extremamente precisa do imóvel com base no Sistema Geodésico Brasileiro (SBG). Trata-se de uma das mais cirúrgicas formas descritivas provenientes da geomática.

A linguagem comum ou não georreferenciada diz respeito às demais formas de identificação perimetral do imóvel. Essa descrição pode ou não ser autossuficiente, mas, em geral, exige o conhecimento de dados extratextuais para ser interpretada a fim de identificar a poligonal geográfica do imóvel.

3. A obrigatoriedade da linguagem georreferenciada e os limites da qualificação registral

A obrigatoriedade jurídica do uso da linguagem georreferenciada para imóveis rurais é relativamente recente. No histórico legislativo, essa compulsoriedade passou a ser progressivamente exigida, especialmente com a Lei nº 10.267/2001, que tornou obrigatório o georreferenciamento para a descrição de imóveis rurais dentro dos prazos fixados em decreto do Poder Executivo.

Atualmente, o prazo para que os imóveis rurais façam a descrição georreferenciada já expirou, salvo para aqueles de área de tamanho inferior a 100 hectares¹⁰, tudo por força do art. 10 da Decreto nº 4.449/2002 (que foi alterado pelos Decretos nºs 7.620/2011 e 9.311/2008).

Apesar da obrigação legal, é imensa a quantidade de imóveis rurais que ainda não foram efetivamente georreferenciados, seja por questões financeiras, seja por conta das dificuldades burocráticas desse procedimento.

Em razão da necessidade de domínio de técnicas de agrimensura, a descrição georreferenciada só pode ser feito por profissional com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), o qual se responsabilizará por erros técnicos na descrição.

Fique aqui claro que o oficial de Registro de Imóveis é profissional do Direito, e não da agrimensura (art. 3º, Lei nº 8.935/1994), de modo que, ao realizar a qualificação registral, não é seu dever jurídico rastrear a existência de erros técnicos no uso da linguagem georreferenciada. Não é igualmente seu dever jurídico fiscalizar se a área georreferenciada está ou não a avançar sobre outros imóveis. Falta-lhe não apenas dever legal, mas também habilitação técnica para tanto. Não poderia o registrador ser punido disciplinarmente por não ter detectado falhas descritivas, salvo situações de erros grosseiros que poderiam ser percebidos por um indivíduo sem conhecimentos de agrimensura.

¹⁰ Os prazos para esses imóveis rurais menores esgotar-se-ão em 20/11/2025, salvo se a área for superior a 25 hectares e inferior a 100 hectares, caso em que o termo final será 20/11/2023.

Seja como for, reconhecemos que é uma boa prática a que grandes serventias imobiliárias realizam no sentido de contratar profissionais com conhecimento de agrimensura para efetuar essas fiscalizações extrajurídicas, mas essa boa prática não pode ser exigida de inúmeras serventias brasileiras, cujo porte não comporta a realização desses gastos adicionais. Além do mais, como os imóveis rurais são objeto de cadastro próprio perante o Incra, o controle de eventuais sobreposições de áreas fica a cargo dessa autarquia fundiária.

A qualificação registral deve detectar erros descritivos grosseiros e facultativamente pode investigar a existência de erros não grosseiros.

4. Procedimento para a averbação da linguagem georreferenciada

4.1. Cenário antes da Lei nº 13.838/2019: direito e realidade

A mudança da linguagem comum para a linguagem georreferenciada na matrícula dá-se por meio de ato averbação do memorial descritivo subscrito sob a responsabilidade do agrimensor com a devida ART, tudo mediante prova de prévia atualização do pertinente cadastro do imóvel no Incra e de prévia certificação dessa autarquia acerca da inexistência de sobreposição de áreas.

Antes da Lei nº 13.838/2019, havia controvérsia em saber se essa averbação estava autorizada apenas pelos §§ 3º e 4º do art. 176 da LRP e, portanto, satisfazia-se com o mero requerimento do interessado ou se ela caracterizava uma verdadeira “retificação” do registro e, portanto, atraía o rito da retificação extrajudicial (que exige anuência dos confrontantes na forma do art. 213 da LRP) ou judicial (art. 216, LRP).

Prevaleceu o entendimento de que a averbação de mudança da linguagem descritiva do imóvel configurava uma retificação e, portanto, atraía o rito da retificação extrajudicial ou judicial. Trata-se de uma hermenêutica defensiva que preferiu adotar uma posição cautelosa de interpretar extensivamente os arts. 213 e 216 da LRP para alcançar a hipótese em pauta, especialmente diante do potencial risco de, a pretexto de mudar a linguagem descritiva, o titular de um imóvel invadir formalmente área dos confinantes.

Com efeito, embora a “retificação” pressuponha a existência de um erro a ser corrigido (retificar é corrigir erro), o texto do art. 213 da LRP é amplo e acaba dando ensanchas a uma interpretação extensiva que englobaria os casos de simples mudança de linguagem descritiva do imóvel. O inciso II do art. 213 da LRP atrai para o rito da retificação os casos em que o interessado requer “a inserção ou a alteração de medida perimetral”, ainda que não haja alteração de área, tudo mediante apresentação de planta e memorial descritivo subscrito por agrimensor com ART.

Assim, como o rito da retificação extrajudicial exige consentimento dos confinantes (art. 213, LRP), o titular de um imóvel só poderia averbar a descrição georreferenciada do seu imóvel mediante essa aquiescência. A pressuposição é a de que, ao consentir, os confinantes estavam a atestar que a poligonal georreferenciada respeitava os limites territoriais devidos.

Sem o consentimento dos confrontantes, ainda que tácito mediante o silêncio diante de uma notificação, só restava a via judicial.

Esse era o cenário jurídico anterior à Lei nº 13.838/2019.

A realidade prática, observada pelos profissionais do direito, era a de que muitos titulares de imóveis deixaram de fazer a mudança de linguagem descritiva de seus imóveis por terem dificuldades em encontrar os confinantes e por se inibirem a suportar os custos financeiros e pessoais com uma ação judicial de retificação.

Seja como for, no universo dos casos de efetiva realização da mudança de linguagem descritiva, a experiência demonstra que, na maioria esmagadora dos casos, era observado o rito da retificação extrajudicial com coleta do consentimento dos confrontantes mediante assinatura no próprio memorial descritivo. Raríssimos foram os casos em que foi necessário notificar os confrontantes para obtenção da sua anuência tácita ou em que se judicializou a retificação.

Chama a atenção, porém, o fato de que a anuência expressa dos confrontantes costumava provir mais de esforços de bom relacionamento da vizinhança do que propriamente do efetivo domínio da linguagem georreferenciada. Quer-se dizer que, na prática, os confrontantes, antes de darem o seu consentimento, não contratavam um profissional que efetivamente conferisse se a descrição georreferenciada estava, de fato, correta. Basta ler uma descrição georreferenciada de um imóvel para perceber que só um técnico, com os instrumentos próprios, tem condições de efetivamente conferir a fidedignidade da descrição: a linguagem georreferenciada não é de domínio do homem comum¹¹. Os

¹¹ A título ilustrativo, um indivíduo médio não conseguirá, sem o suporte de um agrimensor e sem estudos de agrimensura, encontrar a poligonal relativa a esta descrição georreferenciada, colhida de exemplo disponibilizado pelo sempre proativo registrador Lamana Paiva:

“PARTINDO do piquete P-5, georeferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, meridiano central 45WGr, Datum SAD-69, cravado na margem direita do córrego do Morro, definido pela coordenada geográfica de latitude 15°34’11.555216” Sul e Longitude 47°35’37.112377”Wgr., e pelas coordenadas Plano Retangulares Sistema UTM Norte: 8.277.997,60m e Leste: 329.114,12m, segue-se confrontando pelo referido córrego, sentido jusante, em uma distância de 7.449,11 m, chega-se ao piquete P-6, (Norte: 8.273.291,87m e Leste: 331.511,00m), cravado na foz do Córrego do Morro com o Rio Urucuia; daí, segue-se pela margem esquerda do referido rio, sentido montante, com uma distância de 2.600,62m, chega-se ao piquete P-1, (Norte: 8.272.053,17m e

confrontantes, na prática, não desembolsavam alguns milhares de reais para contratar um agrimensor. Na verdade, é a política de bom relacionamento comunitário que levava os confrontantes a, confiando nos trabalhos do agrimensor do vizinho, dar o consentimento. Em poucas palavras, a anuência dos confrontantes sempre foi, no mais das vezes, pró-forma.

4.2. Cenário após da Lei nº 13.838/2019

4.2.1. *Mens legislatoris*: um olhar para os debates legislativos

Os clamores dos inúmeros titulares de imóveis rurais que não estavam conseguindo averbar a linguagem georreferenciada na matrícula por causa da dificuldade em obter anuência dos confinantes chegaram ao Congresso Nacional.

O então deputado Irajá Abreu, de Tocantins, apresentou o Projeto de Lei (PL) nº 7.790/2014, que propunha acrescentar um parágrafo ao art. 176 da LRP com um único objetivo: afastar a exigência de consentimento dos confrontantes como requisito para a averbação da descrição georreferenciada¹².

Como já dito, por uma hermenêutica defensiva, havia prevalecido o entendimento de que a mudança de linguagem descritiva da comum para a georreferenciada na matrícula configurava uma retificação e, por isso, exigia a observância do rito extrajudicial do art. 213 da LRP (que reclama a anuência dos confrontantes) ou do rito judicial do art. 216 da LRP.

O texto sugerido pelo então Deputado Irajá, com um imperceptível ajuste meramente redacional, sagrou-se vencedor ao longo do processo legislativo e desaguou na ora enfocada Lei nº 13.838/2019.

Na justificação, o parlamentar foi claro em atacar a burocratizante exigência de anuência dos confrontantes como condição para os proprietários conseguirem averbar a mudança da linguagem descritiva

Leste: 330.164,66m); daí, segue-se confrontando com terras de Jesus Alves Teodoro, com a distância de 14,04m e azimuth verdadeiro de 302º08'22", chega-se ao piquete P-2 (Norte: 8.272,060,64m e Leste: 330.152,77m); daí, seguindo com a distância de 1.620,27m e azimuth verdadeiro de 349º09'46", chega-se ao piquete P-3 ... (Norte: 8.273.652,10 m e Leste: 329.848,13); daí, segue-se confrontando com terras de Edeilton Wagner Soares, em uma distância de 2.104,41m, chega-se ao piquete P-4 (Norte: 8.275.719,91 m e Leste: 329.457,84 m); daí, seguindo com a distância de 2.342,32m e azimuth verdadeiro de 349º46'29", chega-se ao piquete P-5, ponto inicial da presente descrição, fechando, assim, o seu perímetro."

(disponível em: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2013/11/GEO_SIGEF_IMED_OUTUBRO_2013.pdf)

:

¹² O projeto pode ser encontrado neste site:
https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1265722&filename=PL+7790/2014.

de seu imóvel (da linguagem comum para a georreferenciada) e em eliminar a supracitada hermenêutica defensiva adotada pela doutrina e jurisprudência. São palavras do ilustre congressista:

(...) apesar de necessário, todos sabem que o processo em si é muito dispendioso e demorado, sendo que, não raras vezes, a maior dificuldade é conseguir as assinaturas de todos os confrontantes, dificultando, assim, a ação daqueles que querem regularizar a situação de seu imóvel.

No § 3º do art. 176 da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001, não é mencionada a obrigatoriedade da anuência dos confrontantes, apenas do “memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA”, mesmo assim, em muitos casos tem sido exigida a assinatura dos confrontantes.

A Lei nº 6.015, de 1973, só exige a anuência para os casos previstos no art. 213, que trata da retificação do registro ou da averbação de imóveis.

Assim, para deixar claro que não é necessário apresentar a anuência dos confrontantes para os casos previstos nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, estamos propondo a inclusão do § 9º, que evita qualquer equívoco na interpretação da Lei.

Durante a tramitação da proposição, houve resistência do Deputado Padre João, que chegou a apresentar um voto vencido no sentido de continuar exigindo uma anuência dos confrontantes, estabelecendo um prazo máximo para estes se manifestarem¹³. A preocupação do parlamentar divergente era a de que, sem anuência, aumentaria o risco de haver descrições georreferenciadas que invadiriam áreas públicas ou de terceiros, o que seria grave em um país que já sofre com as imprecisões das matrículas e com as situações sobreposições de áreas.

Essa insurgência foi rechaçada pelo Congresso Nacional, que via, como mais grave, a inércia dos proprietários em georreferenciar seus imóveis por estarem inibidos por dificuldades burocráticas, como a da exigência de anuência dos confrontantes.

Como já dito, o Congresso Nacional foi bem claro em atacar a interpretação extensiva (a hermenêutica defensiva) dada ao art. 213 da LRP para, apesar do silêncio do art. 176 da LRP, exigir consentimento dos confinantes para os casos de averbação da descrição georreferenciada dos imóveis.

¹³ O voto está neste link:

https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1462640&filename=Tramitacao-PL+7790/2014

Isso pode ser visto nas diversas intervenções dos parlamentares, a exemplo da contida no parecer da Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural¹⁴ e no parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania¹⁵, todos da Câmara dos Deputados.

No Senado Federal¹⁶, o Senador Antonio Anastasia, ao relatar a proposição perante a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), seguiu a mesma linha¹⁷. A clareza de suas palavras intima-nos a reproduzir este excerto:

Como se sabe, para acabar com as imprecisões das descrições perimetrais dos imóveis rurais no Brasil, a legislação passou a exigir a identificação georreferenciada deles nas matrículas dos imóveis, conforme art. 176, §§ 3º e 4º, da Lei de Registros Públicos, na forma da redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001. Em reforço dessa lei, sobreveio o Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, que detalha esse tema no seu art. 9º.

Para o § 3º do art. 176 da Lei de Registros Públicos, essa identificação georreferenciada do imóvel deve ser feita por meio de um memorial descritivo subscrito por profissional habilitado com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART. O texto é omissivo acerca da necessidade ou não de haver anuência expressa dos vizinhos confrontantes. Diante dessa omissão, vários cartórios de registros de imóveis adotam a interpretação de que estaria implícita essa obrigatoriedade, valendo-se, por analogia, da exigência de consentimento dos vizinhos contíguos nos procedimentos de retificação de registro (art. 213 da Lei de Registros Públicos) e de usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei de Registros Públicos). E há normas de corregedorias dos Tribunais impondo essa interpretação aos oficiais de registros de imóveis, a exemplo do que sucede no Estado de São Paulo, conforme o item 59.2 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Há, pois, necessidade de a lei ser explícita quanto à necessidade ou não de haver a anuência dos confrontantes ao memorial descritivo. A proposição em pauta segue o caminho mais adequado, o de dispensar essa anuência, que, na prática, serve para retardar e até mesmo inviabilizar a purificação das matrículas imobiliárias das descrições perimetrais imprecisas.

Enfim, é inquestionável que o Congresso Nacional foi explícito em dispensar a anuência de confinantes como condição para a inserção da linguagem georreferenciada na descrição espacial do imóvel na matrícula.

No tocante aos riscos de haver abusos por conta da falta de consentimento dos confinantes, esse risco é inferior aos prejuízos que atualmente a falta da descrição georreferenciada vem causando ao

¹⁴ Cita-se este excerto:

Uma vez que inexistente a obrigatoriedade legal da anuência dos confrontantes, mas apenas o memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão.

(Disponível em:
https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1456505&filename=Tramitacao-PL+7790/2014)

¹⁵ Disponível em:

https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1587463&filename=Tramitacao-PL+7790/2014.

¹⁶ No Senado, a proposição foi tombada como Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 120, de 2017.

¹⁷ Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7944229&ts=1559913921803&disposition=inline>.

desenvolvimento social e econômico do país. Eventuais abusos e fraudes poderão ser coibidos por medidas judiciais ou administrativas a serem manejadas pelos prejudicados. Não se pode proibir o uso presumindo o abuso, conforme lição antiga dos romanos: *Abusus non tollit usum*.

4.2.2. Por uma interpretação esclarecedora do novo cenário: a inteligibilidade da descrição tabular como critério de distinção

Além das contribuições colhidas com o exame dos debates legislativos, temos uma regra basilar de hermenêutica: qualquer lei tem de ser interpretada no sentido de admitir que ela inova o ordenamento. Interpretar uma norma no sentido de esvaziar-lhe totalmente a eficácia, como se, após o seu advento, tudo permaneceria “como dantes no quartel de Abrantes”, violaria essa regra básica de hermenêutica e incorreria em inconstitucionalidade por aplicação analógica da Súmula Vinculante do STF nº 10¹⁸.

O problema que se encontra é definir quando se deve aplicar o rito de retificação de registro (arts. 213 e 216, LRP) ou quando se deve adotar o procedimento simples de averbação da linguagem georreferenciada na forma do art. 176, § 13, da LRP.

Essa questão deve ser respondida levando em conta que há três situações de matrículas que utilizam a linguagem descritiva comum (a não georreferenciada), a saber:

- a) matrículas cuja simples leitura permitem a identificação geográfica do imóvel;
- b) matrículas cuja leitura deve ser alinhada ao conhecimento de dados extratabulares para a localização geográfica do imóvel;
- c) matrículas cuja leitura não permite a identificação do imóvel, mesmo mediante consultas a informações extratabulares (casos das famosas descrições vagas).

Na última hipótese (matrículas com descrições que não permitem a localização do bem), em há uma **ininteligibilidade da descrição tabular**, deve-se considerar a existência de erro a autorizar a adoção o procedimento da retificação (arts. 213 e 216, LRP) para a inserção da descrição georreferenciada. Nesse caso, não se estará simplesmente traduzindo a linguagem descritiva comum para a linguagem georreferenciada, e sim consertando a própria matrícula para que ela se vincule a uma poligonal. Em outras palavras, haverá, nesse caso, o que o inciso II do art. 213 da LRP denomina de “inserção ou alteração de medida perimetral”. Por isso, se não for adotada a via judicial, haverá necessidade de obtenção de coleta

¹⁸ Súmula Vinculante nº 10/STF: “Viola a cláusula de reserva de plenário (CF, artigo 97) a decisão de órgão fracionário de tribunal que, embora não declare expressamente a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo do Poder Público, afasta sua incidência, no todo ou em parte.”

do consentimento dos confinantes na forma do art. 213 da LRP para o acesso da linguagem georreferenciada.

Já nas duas primeiras hipóteses, a linguagem comum permite a identificação da poligonal do imóvel, ainda que se exija conhecimento de informações extratabulares citados na descrição tabular (como rodovias ou marcos naturais antigos). Há o que chamamos de **inteligibilidade da descrição tabular**. Nesses casos, a matrícula utilizou a linguagem comum, que era o método juridicamente disponível à época. Não se pode, com as técnicas de agrimensura atuais, afirmar que aquela descrição antiga era errada, sob pena de incorrer em “crime de anacronismo” (condenar o passado com a mente do presente). A descrição tabular foi feita com a ferramenta linguística juridicamente disponível à época, com as limitações de precisão que lhe eram inerentes.

Por essa razão, após a Lei nº 13.838/2019, quando se pretender mudar a linguagem comum para a linguagem georreferenciada nessas duas primeiras situações (matrículas com descrição que permitem localização geográfica do imóvel), não se poderá mais adotar o rito de retificação (arts. 213 e 216, LRP), e sim o procedimento simplificado do art. 176, §§ 3º, 4º e 13, da LRP. Bastará o titular do imóvel apresentar ao Registro de Imóveis a planta e o memorial descritivo com o georreferenciamento e com a assinatura do profissional com ART, sem necessidade de anuência dos confinantes e declarar o respeito aos limites e às confrontações. Aí somente estar-se-á a fazer o que chamaremos de uma simples tradução da linguagem comum para a linguagem georreferenciada, o que deve ser interpretado como fora do que o inciso III do art. 213 da LRP chama de “inserção ou alteração de medida perimetral”.

Aliás, mesmo se, após a tradução para a linguagem georreferenciada, for encontrada diferença de metragem (ex.: a matrícula antes apontava haver 1.000 m² e, com a descrição georreferenciada, identificou-se área de 990 m²), nada mudará. O rito continuará sendo o procedimento simplificado do art. 176, § 13 da LRP, pois a descrição antiga estava consentânea com a imprecisão da linguagem comum que era utilizada à época. Não se poderá falar em erro a reclamar o rito de retificação.

Por fim, resta definir uma questão operacional importantíssima: quem tem o dever de verificar se a descrição da matrícula é ou não capaz de viabilizar a localização da poligonal do imóvel, o registrador ou o agrimensor?

Entendemos que é o agrimensor, por ser profissional com a competência para fazer essa análise de engenharia, sob pena de responsabilização pessoal. É ele quem tem de provar a ART ao subscrever a planta e o memorial descritivo com a descrição georreferenciada.

O registrador é profissional do Direito, e não da Engenharia, e, portanto, não tem dever jurídico de encontrar a poligonal dos imóveis descritos na matrícula, tudo conforme já expusemos no capítulo 3: a qualificação registral não tem a obrigação jurídica de alcançar esse aspecto.

É claro, porém, que erros grosseiros, visíveis *primo ictu oculi* por qualquer indivíduo de diligência média, como a de uma descrição que abrangesse todo o território brasileiro, podem e devem ser detectados pelo registrador. Além do mais, nada impede que registradores com domínio da agrimensura ou com corpo técnico especializado lance-se a esse empreendedorismo como uma boa prática, e não como um dever legal em si pelo qual possa ser punido disciplinarmente.

Daí decorre que, no caso de ser utilizado o procedimento simplificado do § 13 do art. 176 da LRP, convém que o agrimensor com ART declare expressamente que o imóvel descrito com coordenadas georreferenciadas foi identificado a partir da leitura da descrição constante da matrícula, de maneira que foram respeitados os limites e as confrontações. Sem essa declaração do agrimensor, deve-se presumir que a leitura da descrição constante da matrícula não permite a identificação da poligonal, de maneira que a inserção da descrição georreferenciada acabará por atrair o rito da retificação extrajudicial ou judicial (arts. 213 ou 216, LRP).

3. Conclusão

Tudo quanto foi exposto pode ser assim resumido:

- 1) O procedimento simplificado do art. 176, § 13, da LRP é aplicável para casos de simples tradução da linguagem comum para a linguagem georreferenciada relativamente à descrição do imóvel.
 - a. Isso ocorre no caso de inteligibilidade da descrição tabular, ou seja, quando a leitura da matrícula permite a identificação da poligonal do imóvel, ainda que mediante conhecimento de dados extratabulares citados na descrição tabular (ex.: rodovias antigas ou de marcos naturais antigos).
 - b. Cabe ao requerente, por meio do agrimensor com ART, declarar que a leitura da matrícula viabilizou essa localização da poligonal, cujos limites foram respeitados na elaboração da planta e do memorial descritivo com a linguagem georreferenciada. Essa é a inteligência da parte final do § 13 do art. 176 da LRP.
- 2) Para os casos em que a matrícula contém descrições vagas (sua leitura não permite a identificação da poligonal), ou seja, para os casos de ininteligibilidade da descrição tabular, a averbação da descrição georreferenciada dependerá da adoção do procedimento da retificação dos arts. 213 e 216 da LRP.

Para simplificar, basta respondermos a duas perguntas.

A primeira é esta: “a partir da descrição da matrícula, é possível identificar a poligonal do imóvel?”.

Se a resposta for sim, não haverá retificação, e sim a simples tradução da linguagem comum para a linguagem georreferenciada nos termos do art. 176, § 13, da LRP.

Se a resposta for não, aplica-se o rito da retificação para o ingresso da descrição georreferenciada na matrícula, tudo nos termos dos arts. 213 e 216 da LRP.

A segunda pergunta é esta: quem tem de responder àquela primeira pergunta acerca da suficiência da descrição tabular?

A resposta é o agrimensor com ART. Não é o oficial de registro de imóveis por falta de dever jurídico, salvo caso de erro grosseiro. Admite-se, porém, como mera boa prática (facultativa, portanto), que o oficial desempenhe essa atividade se dominar as técnicas de agrimensura ou se contratar algum preposto com tal domínio.

Diante da importância de aplicação uniforme da Lei nº 13.838/2019 em todo o território brasileiro e para evitar divergências de procedimentos, convém que o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) ou, ao menos, as Corregedorias-Gerais de Justiça dos Tribunais locais editem orientação no sentido acima. Nessa regulamentação, temos por oportuno que conste expressamente que:

- a) Para a aplicação do procedimento simplificado do § 13 do art. 176 da LRP, o requerente, com base em atestado escrito do agrimensor, deve declarar que a poligonal georreferenciada foi localizada a partir da leitura da descrição constante da matrícula.
- b) A eventual divergência de metragem entre a descrição anterior e a descrição georreferenciada não impede a incidência do procedimento simplificado do § 13 do art. 176 da LRP, desde que haja a declaração acima.
- c) O ingresso da descrição georreferenciada na matrícula só deve observar o procedimento da retificação (arts. 213 e 216, LRP) se faltar a supracitada declaração ou se o agrimensor atestar que é inviável identificar a poligonal do imóvel com base na descrição constante da matrícula, ainda que mediante conhecimentos de informações extratabulares citadas na tábuas predial.

Assim, as perguntas inicialmente feitas neste texto podem ser assim respondidas:

- 1) Era realmente necessária a edição dessa lei, considerando que o § 4º do art. 176 da LRP não exigia o consentimento dos confrontantes? *Sim, pois a doutrina e a jurisprudência haviam dado interpretação extensiva ao art. 213 da LRP de modo a impor um entrave burocratizante à averbação do georreferenciamento.*

- 2) O novato dispositivo efetivamente conseguiu dispensar juridicamente a anuência dos confrontantes? *Entendemos que sim, nos moldes defendidos neste texto, para os casos de matrículas com descrições inteligíveis (as que permite identificação da poligonal).*

Anexo II

- 1- O que é Georreferenciamento**
- 2- Art 176 Lei 6015/1973 (LRP)**
- 3- Art 213 Lei 6015/1973 (LRP)**
- 4- Art 216 Lei 6015/1973 (LRP)**

O que é georreferenciamento?

- ❖ Georreferenciar um imóvel rural é definir a sua forma, dimensão e localização, através de métodos de levantamento topográfico. Na atualidade o mapeamento do imóvel rural é feito com novos padrões tecnológicos que não existam no passado, como, por exemplo, o GPS.
- ❖ Tornou-se obrigatório para os imóveis rurais a partir da Lei nº 10.267/2001 e os imóveis rurais que ainda não o fizeram precisam dessa regularização registral.
- ❖ O INCRA é a instituição federal competente para normatizar e certificar o memorial descritivo dos imóveis rurais com as coordenadas georreferenciadas.
- ❖ A elaboração do memorial descritivo dos imóveis rurais é executado por profissional habilitado pelo CREA (ART).

Legislação citada Lei nº 6015/1973 (LRP)

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;

6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

§ 2º Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do [Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939](#), não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior.

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com

precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.

§ 6º A certificação do memorial descritivo de glebas públicas será referente apenas ao seu perímetro originário.

§ 7º Não se exigirá, por ocasião da efetivação do registro do imóvel destacado de glebas públicas, a retificação do memorial descritivo da área remanescente, que somente ocorrerá a cada 3 (três) anos, contados a partir do primeiro destaque, englobando todos os destaques realizados no período.

§ 8º O ente público proprietário ou imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior.

§ 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

§ 12. Na hipótese prevista no [inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica.

§ 13. Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.;

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o **caput** do art. 225, o oficial averbará a retificação.;

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.;

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os [arts. 1.314 e seguintes do Código Civil](#), será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os [arts. 1.331 e seguintes do Código Civil](#), será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

§ 11. Independe de retificação:

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 10 (dez) anos;

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei;

III - a adequação da descrição de imóvel urbano decorrente de transformação de coordenadas geodésicas entre os sistemas de georreferenciamento oficiais;

IV - a averbação do auto de demarcação urbanística e o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social de que trata o [Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#);

V - o registro do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979, que esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do [art. 71 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#).

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

§ 16. Na retificação de que trata o inciso II do caput, serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais.

Art. 216 - O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.

Anexo III

Matérias publicadas na mídia

Site Globo Rural - 09/05/2019

Senado aprova projeto de lei que facilita o georreferenciamento rural

O PLC 120/2017 foi aprovado por unanimidade e segue agora para sanção presidencial
POR REDAÇÃO GLOBO RURAL

Imagem ilustrativa (Foto: Getty Images)

O Senado Federal aprovou na quarta-feira (8/5) um projeto de lei que facilita o georreferenciamento de imóveis rurais no Brasil, agora será enviado para sanção presidencial. O PLC 120/2017 foi aprovado de forma unânime e, em suma, altera um trecho da Lei de Registros Públicos (nº 6.015 de 1973), que permitirá o descarte da carta de anuência de vizinhos, dentro do processo, necessitando somente da declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações. O projeto é de autoria do senador Irajá Abreu, do Tocantins.

O georreferenciamento é um processo de mapeamento de imóveis rurais que propõe-se definir a área e a posição geográfica para obter a certificação correta para o proprietário, e tem como principal objetivo resolver as questões de divisas de propriedades que sempre existiram, pois antigamente esse cálculo não era preciso, o que gerava uma série de discussões e insegurança jurídica em várias propriedades de todo o Brasil.

Irajá Abreu (Foto: Wikimedia Commons)

“A dispensa da carta de anuência dos vizinhos no georreferenciamento vai acabar com uma longa espera. O Brasil precisa se livrar de amarras burocráticas que só atrapalham a vida de quem quer produzir e gerar riquezas”, afirmou o senador Irajá.

Site Istoé - 10/05/2019

Senado aprova projeto que registro de propriedades rurais em cartório

Estadão Conteúdo

10/05/19 - 16h27

São Paulo, 10 – O Senado Federal aprovou na quarta-feira, 8, o projeto de lei nº 120/2017, de autoria do senador Irajá Abreu (PSD-TO), quando ele ainda era deputado federal, que dispensa carta de anuência de vizinhos para o georreferenciamento de imóveis rurais. O texto agora segue para sanção presidencial.

Se a matéria for aprovada pelo Planalto, bastará que a declaração a respeito dos limites e confrontações da propriedade rural seja assinada apenas pelo próprio requerente, para obtenção do registro do imóvel no cartório.

“A partir de agora, o processo será muito mais rápido”, declarou o senador, de acordo com nota da Frente Parlamentar Agropecuária (FPA).

Segundo a FPA, Irajá Abreu afirmou que o projeto deve beneficiar mais de 15 milhões de pequenos, médios e grandes proprietários rurais em todo o País.

Site Revista Globo Rural - 06/06/2019

Bolsonaro sanciona lei que simplifica georreferenciamento rural

A norma altera a Lei de Registros Públicos para dispensar a anuência dos vizinhos na averbação de imóveis rurais.

O presidente Jair Bolsonaro sancionou lei que desburocratiza o processo de georreferenciamento de imóveis rurais em todo o Brasil (Foto: Pablo Jacob / Agencia O Globo)

O presidente Jair Bolsonaro sancionou lei que desburocratiza o processo de georreferenciamento de imóveis rurais em todo o Brasil. O texto foi publicado no Diário Oficial da União de quarta-feira (5/6). A nova lei é resultado da aprovação de projeto de iniciativa do Senado. A norma altera a Lei de Registros Públicos para dispensar a anuência dos confrontantes (vizinhos) na averbação do georreferenciamento de imóveis rurais.

De acordo com o autor da proposta, senador Irajá (PSD-TO), a lei beneficia mais de 15 milhões de pequenos, médios e grandes produtores em todo o País. "A exigência de carta de confrontação - assinada pelos vizinhos da propriedade em que ocorre o georreferenciamento - já foi dispensada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) há muitos anos, mas os cartórios continuavam exigindo essa burocracia", diz o senador. "A nova lei traz segurança jurídica e vai destravar milhares de processos em todo o Brasil", acrescenta.

Portal Istoé - 05/06/2019

AGRONEGÓCIO

Bolsonaro sanciona lei que simplifica georreferenciamento rural

Estado Conteúdo

05/06/19 - 15h04

Brasília, 05 – O presidente Jair Bolsonaro sancionou lei que desburocratiza o processo de georreferenciamento de imóveis rurais em todo o Brasil. O texto foi publicado no Diário Oficial da União desta quarta-feira (5).

A nova lei é resultado da aprovação de projeto de iniciativa do Senado. A norma altera a Lei de Registros Públicos para dispensar a anuência dos confrontantes (vizinhos) na averbação do georreferenciamento de imóveis rurais.

De acordo com o autor da proposta, senador Irajá (PSD-TO), a lei beneficia mais de 15 milhões de pequenos, médios e grandes produtores em todo o País. "A exigência de carta de confrontação – assinada pelos vizinhos da propriedade em que ocorre o georreferenciamento – já foi dispensada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) há muitos anos, mas os cartórios continuavam exigindo essa burocracia", diz o senador. "A nova lei traz segurança jurídica e vai destravar milhares de processos em todo o Brasil", acrescenta.

Portal Terra - 05/06/2019

Bolsonaro sanciona lei que simplifica georreferenciamento rural

Brasília, 05 - O presidente Jair Bolsonaro sancionou lei que desburocratiza o processo de georreferenciamento de imóveis rurais em todo o Brasil. O texto foi publicado no Diário Oficial da União desta quarta-feira (5).

A nova lei é resultado da aprovação de projeto de iniciativa do Senado. A norma altera a Lei de Registros Públicos para dispensar a anuência dos confrontantes (vizinhos) na averbação do georreferenciamento de imóveis rurais.

De acordo com o autor da proposta, senador Irajá (PSD-TO), a lei beneficia mais de 15 milhões de pequenos, médios e grandes produtores em todo o País. "A exigência de carta de confrontação - assinada pelos vizinhos da propriedade em que ocorre o georreferenciamento - já foi dispensada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) há muitos anos, mas os cartórios continuavam exigindo essa burocracia", diz o senador. "A nova lei traz segurança jurídica e vai destravar milhares de processos em todo o Brasil", acrescenta.

Canal Rural - 05/06/2019

MENOS BUROCRACIA

Bolsonaro sanciona lei que simplifica georreferenciamento rural

5 de junho de 2019 às 17:06

Por Estadão Conteúdo

O presidente Jair Bolsonaro sancionou lei que desburocratiza o processo de georreferenciamento de imóveis rurais em todo o Brasil. O texto foi publicado no Diário Oficial da União desta quarta-feira, dia 5.

A nova lei é resultado da aprovação de projeto de iniciativa do Senado. A norma altera a Lei de Registros Públicos para dispensar a anuência dos confrontantes (vizinhos) na averbação do georreferenciamento de imóveis rurais.

De acordo com o autor da proposta, senador Irajá (PSD-TO), a lei beneficia mais de 15 milhões de pequenos, médios e grandes produtores em todo o país.

Portal de notícias do Senado Federal - 05/06/2019

Lei que simplifica o georreferenciamento de propriedades rurais é sancionada

Da Redação | 05/06/2019, 11h34

O presidente Jair Bolsonaro sancionou a [Lei 13.838 de 2019](#), publicada nesta quarta-feira (5) no *Diário Oficial da União*. Oriunda do Projeto de Lei da Câmara (PLC) [120/2017](#), a nova lei dispensa a carta de anuência no processo de georreferenciamento de imóveis rurais.

Com a dispensa da anuência expressa dos confrontantes para realização da descrição georreferenciada, bastará a declaração do próprio requerente de que respeitou os limites e as confrontações.

Autor da proposição quando ainda era deputado federal, o senador Irajá (PSD-TO) disse, durante a votação no Senado, em maio, que a iniciativa beneficia mais de 15 milhões de pequenos, médios e grandes produtores em todo o país. Segundo ele, o projeto busca resolver litígios ocorridos há muitas décadas, quando as medições das propriedades não eram precisas, o que contribuiu para gerar insegurança jurídica em todo o país.

Irajá explicou que todo o procedimento do georreferenciamento é bastante cuidadoso, porque envolve trabalho e tecnologia de alta precisão, o que confere total confiabilidade ao processo. Além da tecnologia, há os marcos cravados nas divisas das propriedades. Ao final, o Incra valida o georreferenciamento, encaminhando o mesmo para averbação em cartório.

Portal do PSD - 05/06/2019

Nova lei beneficia 15 milhões de produtores rurais

Projeto de autoria do senador Irajá Abreu (PSD-TO), lei que dispensa a carta de anuência no processo de georreferenciamento de imóveis rurais foi sancionada nesta terça-feira

05/06/2019

Depois de aprovado no Legislativo, o projeto de lei que dispensa a carta de anuência no processo de georreferenciamento de imóveis rurais, proposto pelo senador **Irajá Abreu** (PSD-TO) quando ainda era deputado federal, foi sancionado na terça-feira (4) pelo presidente **Jair Bolsonaro**. A Lei 13.838 de 2019 foi publicada nesta quarta-feira (5) no Diário Oficial da União.

Com a dispensa da anuência expressa dos confrontantes para realização da descrição georreferenciada, bastará a declaração do próprio requerente de que respeitou os limites e as confrontações.

Autor da proposição, o senador Irajá disse, durante a votação no Senado, em maio, que a iniciativa beneficia mais de 15 milhões de pequenos, médios e grandes produtores em todo o país. Segundo ele, o projeto busca resolver litígios ocorridos há muitas décadas, quando as medições das propriedades não eram precisas, o que contribuiu para gerar insegurança jurídica em todo o país.

Irajá explicou que todo o procedimento do georreferenciamento é bastante cuidadoso, porque envolve trabalho e tecnologia de alta precisão, o que confere total confiabilidade ao processo. Além da tecnologia, há os marcos cravados nas divisas das propriedades. Ao final, o Incra valida o georreferenciamento, encaminhando o mesmo para averbação em cartório.

Portal Notícias Agrícolas - 05/06/2019

Sancionada lei que simplifica o georreferenciamento de propriedades rurais

Publicado em 05/06/2019 17:09 e atualizado em 05/06/2019 17:50

1753 exhibições

O presidente Jair Bolsonaro sancionou a Lei 13.838/19. Oriunda do Projeto de Lei 7790/14, a nova lei dispensa a carta de anuência no processo de georreferenciamento de imóveis rurais. Com isso, bastará a declaração do próprio requerente de que respeitou os limites e as confrontações.

Autor da proposição quando ainda era deputado federal, o senador Irajá (PSD-TO) disse que a iniciativa beneficia mais de 15 milhões de pequenos, médios e grandes produtores em todo o país. Segundo ele, o projeto busca resolver litígios ocorridos há muitas décadas, quando as medições das propriedades não eram precisas, o que contribuiu para gerar insegurança jurídica.

Irajá explicou que todo o procedimento do georreferenciamento é bastante cuidadoso, porque envolve trabalho e tecnologia de alta precisão, o que confere total confiabilidade ao processo. Além da tecnologia, há os marcos cravados nas divisas das propriedades. Ao final, o Incra valida o georreferenciamento, encaminhando o mesmo para averbação em cartório.

Site Direito Rural - 05/06/2019

5 DE JUNHO DE 2019

Georreferenciamento – dispensa da carta de anuência dos vizinhos

Foi publicada hoje, 05 de junho, a Lei 13.838/2019, que dispensa a anuência dos confrontantes na averbação do georreferenciamento de imóvel rural.

A lei acrescenta o §13 no art. 176 da lei de Registros Públicos, estabelecendo que, para averbação do georreferenciamento de imóveis rurais, não será mais preciso a carta de anuência dos proprietários vizinhos do imóvel, bastando apenas a declaração do próprio requerente de que respeitou os limites e as confrontações dos terrenos.

É mais uma medida visando a desburocratização e a simplificação de atos públicos.

Porta FPA - 05/06/2019

Bolsonaro sanciona lei que simplifica georreferenciamento rural

O presidente da República, Jair Bolsonaro, sancionou a Lei nº 13.838 de 2019, de autoria do senador Irajá (PSD-TO), que desburocratiza o georreferenciamento de imóveis rurais em todo o Brasil. O texto foi publicado no Diário Oficial da União nesta quarta-feira (5).

A nova lei, resultado do PLC 120/2017 aprovado pelo Senado Federal em maio deste ano e pela Câmara dos Deputados em 2017, dispensa a carta de anuência dos vizinhos confrontantes, bastando, a partir de agora, a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações.

O autor da proposta ressalta que a iniciativa beneficia mais de 15 milhões de produtores em todo o país. “A exigência de carta de confrontação – assinada pelos vizinhos da propriedade em que ocorre o georreferenciamento – já foi dispensada pelo Incra [Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária] há muitos anos, mas os cartórios continuavam exigindo essa burocracia. A nova lei traz segurança jurídica e vai destravar milhares de processos em todo o Brasil”, comemora o senador Irajá (PSD-TO).

O que é o georreferenciamento?

O georreferenciamento é um processo de mapeamento de imóveis rurais que tem a finalidade de definir sua área e sua posição geográfica para obtenção de certificação. De posse desse documento, o proprietário pode solicitar a averbação com a descrição do perímetro da propriedade.

O processo foi criado com o objetivo de resolver os litígios de divisas que sempre existiram, principalmente porque, nas décadas anteriores, as medidas feitas nas propriedades rurais não eram precisas. Isso gerou uma série de discussões que causaram insegurança jurídica em várias propriedades de todo o Brasil.

O texto da lei anterior era omissivo sobre a necessidade ou não de haver anuência expressa dos vizinhos confrontantes. Diante dessa omissão, vários cartórios de registros de imóveis adotavam a interpretação de que estaria implícita essa obrigatoriedade, valendo-se, por analogia, da exigência de consentimento dos vizinhos. “O Brasil precisa se livrar de amarras burocráticas que

só atrapalham a vida de quem quer produzir e gerar riquezas, e foi com esse objetivo que apresentei essa proposta que agora, felizmente, foi transformada em lei”, ressalta o senador Irajá.

Site Comprerural - 05/06/2019

LEI MUDA O GEORREFERENCIAMENTO DE PROPRIEDADES RURAIS 5 de junho de 2019 PARTILHAR Facebook Twitter Foto: Divulgação Lei que simplifica o georreferenciamento de propriedades rurais é sancionada pelo presidente Jair Bolsonaro. Veja como fica! O presidente Jair Bolsonaro sancionou a Lei 13.838 de 2019, publicada nesta quarta-feira (5) no Diário Oficial da União. Oriunda do Projeto de Lei da Câmara (PLC) 120/2017, a nova lei dispensa a carta de anuência no processo de georreferenciamento de imóveis rurais. Com a dispensa da anuência expressa dos confrontantes para realização da descrição georreferenciada, bastará a declaração do próprio requerente de que respeitou os limites e as confrontações. Autor da proposição quando ainda era deputado federal, o senador Irajá (PSD-TO) disse, durante a votação no Senado, em maio, que a iniciativa beneficia mais de 15 milhões de pequenos, médios e grandes produtores em todo o país. Segundo ele, o projeto busca resolver litígios ocorridos há muitas décadas, quando as medições das propriedades não eram precisas, o que contribuiu para gerar insegurança jurídica em todo o país. Lei muda o georreferenciamento de propriedades rurais Conheça o Angus Branco Doenças podem reduzir mais de 50% a produtividade de lavouras de milho Ladrões roubam mais de 80 animais e são presos Chuva causa prejuízo de R\$ 100 mil, veja! Irajá explicou que todo o procedimento do georreferenciamento é bastante cuidadoso, porque envolve trabalho e tecnologia de alta precisão, o que confere total confiabilidade ao processo. Além da tecnologia, há os marcos cravados nas divisas das propriedades. Ao final, o Incra valida o georreferenciamento, encaminhando o mesmo para averbação em cartório.

Leia mais em: <https://www.comprerural.com/lei-muda-o-georreferenciamento-de-propriedades-rurais/>

Portal Folha do Bico (Bico do Papagaio - 05/06/2019

Lei de Irajá que simplifica o georreferenciamento de propriedades rurais é sancionada

O presidente Jair Bolsonaro sancionou a [Lei 13.838 de 2019](#), publicada nesta quarta-feira (5) no *Diário Oficial da União*. Oriunda do Projeto de Lei da Câmara (PLC) [120/2017](#), a nova lei dispensa a carta de anuência no processo de georreferenciamento de imóveis rurais.

Com a dispensa da anuência expressa dos confrontantes para realização da descrição georreferenciada, bastará a declaração do próprio requerente de que respeitou os limites e as confrontações.

Autor da proposição quando ainda era deputado federal, o senador Irajá (PSD) disse, durante a votação no Senado, em maio, que a iniciativa beneficia mais de 15 milhões de pequenos, médios e grandes produtores em todo o país. Segundo ele, o projeto busca resolver litígios ocorridos há muitas décadas, quando as medições das propriedades não eram precisas, o que contribuiu para gerar insegurança jurídica em todo o país.

Irajá explicou que todo o procedimento do georreferenciamento é bastante cuidadoso, porque envolve trabalho e tecnologia de alta precisão, o que confere total confiabilidade ao processo. Além da tecnologia, há os marcos cravados nas divisas das propriedades. Ao final, o Incra valida o georreferenciamento, encaminhando o mesmo para averbação em cartório.



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
GABINETE DO CORREGEDOR**

Pedido de Providências nº 8502261-52.2019.8.06.0026

Assunto: Recomendação nº 41, de 02 de julho de 2019 - Dispensa dos Cartórios de Registro de Imóveis da anuência dos confrontantes na forma dos §§ 3º e 4ª do art. 176 da Lei nº 6.015/1973, alterada pela Lei nº 13.838/2019

Interessado(s): Corregedoria Nacional de Justiça

Vinculação CNJ: Pedido de Providências nº 0004541-42.2019.2.00.0000

DECISÃO/OFÍCIO Nº 396 9 2019/CGJCE

O Corregedor Nacional de Justiça, Ministro Humberto Martins, por meio da decisão proferida no Pedido de Providências nº 0004541-42.2019.2.00.0000 instaurado no CNJ, expediu a Recomendação nº 41/2019 (fls.7/10) para conhecimento das Corregedorias locais.

Com fundamento na Portaria nº 20/2019/CGJCE, determina-se à Gerência Administrativa (1) dar ciência da referida Decisão e da respectiva Recomendação (fls.7/10) a todas as serventias extrajudiciais, acompanhadas de cópias das referidas peças; e (2) providenciar ampla divulgação no sítio eletrônico da CGJ-CE.

Paralelamente, dê-se ciência à Gerência de Correição e Apoio às Unidades Extrajudiciais e ao Juiz Corregedor Auxiliar designado para o serviço extrajudicial, Dr. Demétrio Saker Neto.

Comunique-se à Corregedoria Nacional de Justiça das providências adotadas por esta CGJ-CE e, ao final, archive-se após registros necessários.

Cópia deste despacho servirá como ofício.

À Gerência Administrativa para providências **Urgentes**.

Fortaleza, 30 de julho de 2019.

Desembargador TEODORO SILVA SANTOS
Corregedor-Geral da Justiça