

Artigo – Discussão sobre a inserção do parágrafo 13 do artigo 176 da Lei de Registros Públicos – Por Izaías Ferro Júnior

Análise da legislação afetada.

A MP 910/2019 volta a carga com o assunto.

Inicialmente tem-se a Recomendação nº 41 do CNJ.

O Conselho Nacional de Justiça – CNJ trouxe importante esclarecimento sobre a interpretação sobre o parcelamento, desmembramento, remembramento dos imóveis rurais. Após seus considerandos, em consonância a Lei 13.838/2019, por fim resolve:

“Art. 1º RECOMENDAR aos registradores de Imóveis que nas retificações previstas no artigo 213 da Lei 6.015 de 1973, 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 (*in*) 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.”

Perfeita a interpretação do CNJ quanto à recomendação, indo ao encontro que este artigo concluirá ao final e as hipóteses aventadas ao longo deste artigo. Mas, houve um pedido de providências junto ao CNJ.

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - 0004541-42.2019.2.00.0000

CNJ versus Corregedoria Nacional de Justiça.

Retorna a posição da interpretação pela desnecessidade das DRL's.

Recomendação n. 41, de 2 de julho de 2019 (original)

Reformada pela decisão de **27 de agosto de 2019**.

Considerandos:

A necessidade de uniformizar a interpretação e a aplicação da Lei 6.015/1973 (LRP), em especial da regra constante do art. 176, § 13, introduzido pela Lei 13.838, de 4 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 georreferenciamento para fins de registro em qualquer situação de transferência de imóvel rural;

CONSIDERANDO que o art. 213, § 11, 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

Nesta linha do tempo, a MP 881 entra em cena.

A) Medida Provisória 881 de 2019.

A atual redação da Medida Provisória 881¹ de 2019 à página 63 novamente pretende alterar a questão, desta vez, alterando exatamente o artigo 213 da Lei 6.105/73, e acrescentando o parágrafo 17 a mesma, com a seguinte redação:

“Art. 213.

.....

§ 17. São dispensadas as assinaturas dos confrontantes na planta e no memorial descritivo, previstas no inciso II do caput, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral, de que resulte, ou não, alteração de área, decorrente da informação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas (sic) ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA.” (NR)

Vê-se que o Legislador Federal, de certa forma, não concordou com o Poder Judiciário, ou seja, foi frontalmente contra o que o Conselho Nacional de Justiça já recomendou, e este último, sabe muito bem que as retificações de área eram feitas antes da alteração da Lei 6.015/73, pela Lei 10.931/04 todas judicialmente, e a morosidade era grande, além dos custos. O legislador à época, tencionou desjudicializar com o beneplácito do próprio Poder Judiciário, pois entendeu que nos casos onde não houvesse qualquer contraposição à retificação, a própria serventia registral imobiliária seria competente e mais ágil aos procedimentos de jurisdição voluntária, além dos custos mais baratos.

Agora a MP 881 avança sobre um procedimento pacífico e tranquilo de ser executado, como um pêndulo. Passou do limite e deverão voltar ao Poder Judiciário inúmeras retificações que não tiveram as anuências dos confrontantes, a exemplo do que já mencionamos anteriormente. Passou do ponto. As hipóteses que este desprezioso artigo trouxe, já eliminariam praticamente todos os conflitos, que iniciarão a ocorrer, infelizmente se a Medida Provisória for aprovada da forma como está.

Tal acréscimo não foi aceito durante o trâmite legislativo

O Legislador Federal não concordou com o Poder Judiciário – (CNJ),

Foi frontalmente contra o que o CNJ já recomendou.

O legislador à época da Lei 10.931/04, já pensou em desjudicializar com o beneplácito do próprio Poder Judiciário, pois entendeu que nos casos onde não houvesse qualquer contraposição à retificação, a própria serventia registral imobiliária seria competente e mais ágil aos procedimentos de jurisdição voluntária, além dos custos mais baratos.

¹ <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7979613&ts=1563569145748&disposition=inline>

A) A CONVERSÃO da MP em LEI... [LEI Nº 13.874, DE 20 DE SETEMBRO DE 2019.](#)

REJEITADA A PROPOSTA DE INSERÇÃO DO PAR 17 DO ARTIGO 213 NA LEI 6.015/73.

B) Na data de 10/12 o governo tenta inserir novamente teor semelhante ao anteriormente rejeitado. A MP 910/2019. Tem o seguinte teor para o mesmo parágrafo:

§ 17. São dispensadas as assinaturas dos confrontantes, previstas no inciso II do **caput**, quando da indicação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Inbra, bastando a apresentação de declaração do requerente interessado de que respeitou os limites e as confrontações.” (NR)

Façamos uma comparação entre os parágrafos 17, sendo o primeiro da MP 881 e o segundo da MP 910. Por último nossa sugestão.

MP 881	MP 910	Redação SUGERIDA.
§ 17. São dispensadas as assinaturas dos confrontantes na planta e no memorial descritivo, previstas no inciso II do caput, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral, de que resulte, ou não, alteração de área, decorrente da informação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas (sic) ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA.” (NR)	§ 17. São dispensadas as assinaturas dos confrontantes, previstas no inciso II do caput, quando da indicação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Inbra, bastando a apresentação de declaração do requerente interessado de que respeitou os limites e as confrontações.” (NR)	§ 17. São dispensadas as assinaturas dos confrontantes, previstas no inciso II do caput, quando da indicação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Inbra, não resulte alteração de área ou os pontos georreferenciados da área confrontante sejam idênticos a área objeto da retificação , bastando a apresentação de declaração do requerente interessado de que respeitou os limites e as confrontações.” (NR)

Sugerimos, portanto, nova redação a pretendida alteração legislativa com a inserção do §17:

§ 17. São dispensadas as assinaturas dos confrontantes, previstas no inciso II do caput, quando da indicação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Inbra, **não resulte alteração de área ou os pontos georreferenciados da área confrontante sejam idênticos a área objeto da retificação**, bastando a apresentação de declaração do requerente interessado de que respeitou os limites e as confrontações.” (NR) (*grifos nossos* com a alteração pró segurança jurídica).

Entende-se que, com esta redação, simplificará o procedimento em futuro próximo, sem se descuidar da segurança jurídica, evitando assim a judicialização de centenas de milhares de procedimentos até que todos os imóveis rurais brasileiros estejam devidamente averbados o georreferenciamento.

Considerações finais

Se o que se procura ainda é a segurança jurídica, a desjudicialização, a confiança no Registro de Imóveis brasileiro, o sistema de registro de direitos, não se pode imaginar tal desiderato imaginado pelo legislador, que dentro de seus gabinetes imagine o que ocorre no campo, mostrando desconhecer a dinâmica agrária concernente a conflitos demarcatórios.

A ponderação tida como fato que leva à proposição legislativa afeta sempre procedimentos jurídicos, que levam a autointerpretação de seus operadores e que podem representar um problema hermenêutico específico. Os operadores jurídicos reagem a alteração, positiva ou negativamente. Negativamente quando a diretriz normativa não é suficientemente clara no ordenamento complexo que se tem em qualquer legislação posta.

A principiologia registral afetada, no caso o princípio da especialidade objetiva, traz essa condição de carência sistêmica. Conceitos não foram suficientemente explanados, alteração em artigo errado, tendência à mudança sistêmica registral e o ponto alto da novel alteração legislativa foi a falta de ponderação como um fenômeno complementar necessário ao método jurídico tradicionalmente firmado em nosso país. O aspecto dualista até então pensado, exigir ou não as DRL's, este texto tenta trazer outras alternativas. Exigir em alguns casos e outros não. Em vez do “tudo ou nada”, será que o leitor não poderia pensar em outras alternativas além das que já se trouxe neste texto?

Observa-se a clássica dicotomia do “tudo ou nada” não pode, igualmente, ficar adstrita a funções principiológicas, para inalterabilidade sistêmica. Entretanto, no caso estudado, o que se percebe claramente é o abandono de segurança jurídica, tema este com peso registral imobiliário sem precedentes. A otimização “às pressas” não pode modificar ou extinguir sistema jurídico sólido. Não se pode retornar a um sistema inseguro que pode inviabilizar paradoxalmente a circulação da propriedade rural brasileira. A vedação do retrocesso é pacífica entre nós. O aspecto econômico tem de estar na fórmula da proteção dos bens imóveis.

A tarefa seria otimizar as posições do antagonismo das ideias, para que o conflito não traga prejuízos, como, na opinião deste Oficial Registrador, se avizinham.

Não rara às vezes, este oficial se depara com notificações a confrontantes que impugnam a linha demarcatória do imóvel lindeiro. Outra situação se dá com a demora em colher a declaração de reconhecimento de limites (DRL), pois as partes estão se acertando onde começa uma propriedade e onde termina a outra. Diríamos timidamente que, aproximadamente, 20% das retificações de área não são feitas rapidamente com a simples anuência de algum dos confrontantes. Se extrapolar para a não colheita da assinatura do proprietário do imóvel lindeiro, este percentual aumentará e tais conflitos não passarão pela desjudicialização, e sim desaguarão no Poder Judiciário.

Entretanto, se a corrente que pugna pela total dispensa de anuência nas Declarações de Reconhecimento de Limites vingar, problemas em curto e médio prazo serão percebidos. A longo prazo não, pois o sistema de Georreferenciamento terá coberto todo o território nacional, mas o “estrageo”, já teria sido feito.

O que se percebe é que este estudo fascina, pois o embate entre a dualidade sistêmica é opção legislativa, digna de nota neste pequeno texto. O desprezo pela ontologia registral levará a um registro virtualizado, imaginário, caminho nunca antes trilhado na construção de aproximadamente 150 anos do registro imobiliário neste país. Correntes podem digladiar-se, sem romper com sólidos institutos jurídicos, mas rupturas sistêmicas começam com pequenos sinais de enfraquecimento de determinados institutos. É para se pensar.

Izaías Gomes Ferro Júnior é oficial de Registro de Imóveis e Anexos em Pirapozinho/SP. Mestre em Direito pela Escola Paulista de Direito – EPD. Ex-Professor da Graduação junto a UNAES/MS. Professor da Pós-graduação em diversas Universidades e instituições de ensino. Professor de diversos Cursos Jurídicos, como CERS e FMB.