



CURSO DE DIREITO

EDUARDO DE ÁVILA E SILVA

**A UTILIZAÇÃO DO INSTITUTO DA AVERBAÇÃO DE
GEORREFERENCIAMENTO EM MATRÍCULA DE TÍTULO
DESLOCADO E/OU SOBREPOSTO COMO FORMA ALTERNATIVA
DE USUCAPIÃO**

Sinop/MT

2025

CURSO DE DIREITO

EDUARDO DE ÁVILA E SILVA

**A UTILIZAÇÃO DO INSTITUTO DA AVERBAÇÃO DE
GEORREFERENCIAMENTO EM MATRÍCULA DE TÍTULO
DESLOCADO E/OU SOBREPOSTO COMO FORMA ALTERNATIVA
DE USUCAPIÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso II apresentado
à Banca Avaliadora do Departamento de
Direito, do Centro Universitário UNIFASIPE,
como requisito para a obtenção do título de
Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Rodolfo Fares Paulo

EDUARDO DE ÁVILA E SILVA

**A UTILIZAÇÃO DO INSTITUTO DA AVERBAÇÃO DE
GEORREFERENCIAMENTO EM MATRÍCULA DE TÍTULO
DESLOCADO E/OU SOBREPOSTO COMO FORMA ALTERNATIVA
DE USUCAPIÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Banca Avaliadora do Curso de Direito - do
Centro Educacional Fasipe - UNIFASIPE, como requisito parcial para obtenção do título de
Bacharel em Direito.

Aprovado em 23/10/2025



Rodolfo Fares Paulo
Professor Orientador
Departamento de Direito - UNIFASIPE



Edvaldo Sant'Ana Lourenço
Professor Avaliador
Departamento de Direito - UNIFASIPE



Fernando Henrique Ceolin
Professor Avaliador
Departamento de Direito - UNIFASIPE



Norton Maldonado Dias
Coordenador do Curso de Direito
Departamento de Direito - UNIFASIPE

DEDICATÓRIA

A Deus, a Ele, toda honra e toda glória;
À minha família, meu alicerce;
À minha filha, Luísa Antonella de Ávila e Silva,
a ela, minha existência;
Às pessoas que permaneceram ao meu lado no
curso dessa caminhada, em especial àquelas que
me incentivaram a seguir sempre em frente.

AGRADECIMENTOS

- A Deus, por me dar a sabedoria necessária e me permitir ser capaz.
- Aos meus estimados pais, Clodoaldo de Ávila e Silva e Elenice Pinto de Ávila e Silva.
- À minha querida irmã, Emanuelli de Ávila e Silva.
- Ao letrado professor orientador Rodolfo Fares Paulo.
- Aos demais brilhantes professores do curso de Direito da Fasipe.
- A todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para a realização deste trabalho e permitiram o enriquecimento de minha aprendizagem, em especial aos senhores Eduarda Ziguer de Souza, Emmanuelle Medeiros Santos, Juliana Gomes dos Prazeres e Renan Silva Avelar.

EPÍGRAFE

“Para que existe o registro a não ser para dar
segurança jurídica aos direitos?”

Afrânio de Carvalho

SILVA, Eduardo Ávila e. A Utilização do Instituto da Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto como forma alternativa de Usucapião. 2025. 48 Folhas.

Trabalho de Conclusão de Curso – Centro Universitário Fasipe - UNIFASIPE

RESUMO

Este trabalho versa sobre a possibilidade da indevida utilização do instituto da Averbação de Georreferenciamento em matrícula de título deslocado e/ou sobreposto como forma alternativa de usucapião, e visa expor essa possível falha advinda do Provimento nº 63/2014 – CGJ/MT. Nesse sentido, o objetivo geral deste trabalho é analisar os procedimentos que regem as aquisições de áreas no ordenamento jurídico brasileiro, bem como os procedimentos de retificação de áreas rurais, sob o enfoque da realidade do Estado de Mato Grosso. A ênfase principal está na equivocada utilização do procedimento especial de averbação de georreferenciamento em matrícula de título deslocado e/ou sobreposto como uma forma de burlar o sistema registral imobiliário de aquisição originária da propriedade territorial rural. Assim, inicialmente, será efetuada a contextualização dos princípios que regem os direitos reais, os direitos imobiliários e o sistema registral imobiliário, para que seja possível a análise dos meios aquisitivos de propriedade. Nesse contexto, serão examinados dois institutos de aquisição originária: o instituto da arrecadação e o instituto da usucapião, bem como os procedimentos de retificação de área ordinária e o procedimento de retificação de área em matrícula de título deslocado e/ou sobreposto. Por fim, com base em todos os princípios supramencionados, bem como nos institutos abordados, será possível demonstrar a burla ao sistema registral imobiliário que pode ocorrer no Estado de Mato Grosso. Isso porque, utilizando o procedimento especial de averbação de georreferenciamento em matrícula de título deslocado e/ou sobreposto, os proprietários de imóveis rurais podem alocar seus imóveis em qualquer localidade, inclusive sobre áreas de terceiros, sem que as serventias extrajudiciais possam averiguar se tal prática causa ou não dano a outrem. Na prática, não há atualmente qualquer mecanismo que proporcione ao registrador segurança jurídica plena nessas averbações, almejo principal do registro público, pois inexistem meios que possibilitem tal verificação. Assim, tem-se como temática central a indevida utilização do procedimento especial no Estado de Mato Grosso, avaliando seus reflexos e os danos que terceiros podem sofrer com essa prática. A metodologia utilizada para atingir os objetivos propostos será uma abordagem qualitativa, com aplicação de análise bibliográfica e documental. Dessa maneira, buscou-se compreender o processo da averbação de georreferenciamento em matrícula de título deslocado e/ou sobreposto, suas extensões e implicações decorrentes. A pesquisa adotada é de natureza básica, com o propósito de obter melhor compreensão acerca do tema.

PALAVRAS-CHAVE: Georreferenciamento; Matrícula; Usucapião.

SILVA, Eduardo Ávila e. The Use of the Georeferencing Registration Institute in the Registration of a Displaced and/or Overlapping Title as an Alternative Form of Usucaption. 2025. 48 Pages.

Final Course Work – Fasipe University Center - UNIFASIPE

ABSTRACT

This paper discusses the possibility of improper use of the Georeferencing Registration institute in the registration of a displaced and/or overlapping title as an alternative form of adverse possession, and aims to expose this possible flaw arising from Provision No. 63/2014 – CGJ/MT. In this sense, the general objective of this paper is to analyze the procedures that govern the acquisition of areas in the Brazilian legal system, as well as the procedures for rectification of rural areas, from the perspective of the reality of the State of Mato Grosso. The main emphasis is on the mistaken use of the special procedure for georeferencing registration in the registration of a displaced and/or overlapping title as a way to circumvent the real estate registration system for the original acquisition of rural land property. Thus, initially, the principles governing real rights, real estate rights and the real estate registration system will be contextualized, so that the means of acquiring property can be analyzed. In this context, two institutes of original acquisition will be examined: the institute of collection and the institute of adverse possession, as well as the procedures for rectifying ordinary areas and the procedure for rectifying areas in the registration of a displaced and/or overlapping title. Finally, based on all the aforementioned principles, as well as the institutes addressed, it will be possible to demonstrate the fraud of the real estate registration system that can occur in the State of Mato Grosso. This is because, by using the special procedure for registering georeferencing in a displaced and/or overlapping title deed, rural property owners can allocate their properties in any location, including on third-party land, without the extrajudicial offices being able to verify whether or not such practice causes harm to others. In practice, there is currently no mechanism that provides the registrar with full legal certainty in these registrations, the main purpose of the public registry, as there are no means to enable such verification. Thus, the central theme is the improper use of the special procedure in the State of Mato Grosso, evaluating its repercussions and the harm that third parties may suffer from this practice. The methodology used to achieve the proposed objectives will be a qualitative approach, with the application of bibliographic and documentary analysis. In this way, we sought to understand the process of georeferencing in the registration of displaced and/or overlapped title, its extensions and resulting implications. The research adopted is of a basic nature, with the purpose of obtaining a better understanding of the topic.

KEYWORDS: Georeferencing; Registration; Usucaption.

LISTA DE SIGLAS

CNIR - Cadastro Nacional de Imóveis Rurais

CNGCE-MT - Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial do Estado de Mato Grosso

CGJ-MT - Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso

CF – Constituição Federal

CC - Código Civil

INTERMAT - Instituto de Terras de Mato Grosso

LRP - Lei de Registros Públicos

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	12
1.1 Problemática	13
1.2 Justificativa	14
1.3 Objetivos.....	15
1.3.1 Geral	15
1.3.2 Objetivos Específicos	15
1.4 Metodologia	16
1.4.1 Tipo de Pesquisa	16
2. REVISÃO DE LITERATURA	18
2.1 Direito Patrimonial	18
2.2 Direitos Reais.....	19
2.3 Princípios do Direito Real.....	19
2.3.1 Princípio da Taxatividade	19
2.3.2 Princípio da Legalidade	20
2.3.3 Princípio do Absolutismo	20
2.3.4 Princípio da Exclusividade	21
2.3.5 Princípio da Perpetuidade	21
2.3.6 Princípio da Elasticidade	21
2.3.7 Princípio da Publicidade.....	22
2.3.8 Princípio da Aderência	23
2.3.9 Princípio da Especialidade.....	24
2.4 Sistematização dos Princípios dos Direitos Reais.....	24
2.5 Princípios Registros do Direito Imobiliário	25
2.5.1 Princípios Supranormativos do Direito Imobiliário	26
2.5.2 Princípios Endonormativos do Direito Imobiliário	27
2.6 Procedimento de Retificação de Área - Georreferenciamento	30
2.7 Da Incorreta Utilização do Procedimento de Retificação de Área – Georreferenciamento com a Finalidade de Transferência de Área	31
2.8 Do Ônus do Registrador	32
2.9 Do Conceito de Área Devoluta.....	33
2.10 Do Procedimento de Arrecadação	35

2.11 Do Procedimento de Usucapião	36
2.12 Do Procedimento de Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto.....	38
2.13 Da Correta e Incorreta forma de utilização do Procedimento Especial de Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto	39
2.14 A utilização do Instituto da Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto como forma alternativa de Usucapião	41
3. CONSIDERAÇÕES FINAIS	44
REFERÊNCIAS	46

1. INTRODUÇÃO

A malha fundiária brasileira sofreu diversas alterações desde o início de seu desenvolvimento, sendo que essas alterações não foram realizadas da forma mais correta possível, apesar de se tratar de uma questão de grande relevância em nível nacional. Além das dificuldades em esfera nacional, também ocorreram diversos erros nas demarcações e emissões de títulos definitivos de propriedades nas esferas estaduais, incluindo o Estado de Mato Grosso.

Apenas em 2001, com a criação da Lei nº 10.267/2001, houve a criação de um Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR e, posteriormente, com a publicação do Decreto-Lei nº 4.449/2002, a criação do instituto do georreferenciamento de imóveis rurais. Somente a partir desse momento é que podemos dizer que começamos a caminhar em direção à correta delimitação dos imóveis rurais no Brasil.

O programa de georreferenciamento de imóveis rurais, previsto como uma obrigação nos arts. 176 e 225 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), é um ousado projeto criado no ordenamento jurídico brasileiro que visa descrever os imóveis rurais da forma mais precisa possível, por meio da inserção de vértices georreferenciados no fólio real do registro imobiliário. Tal instituto pode ser considerado como um projeto audacioso, que possui todos os elementos para representar um grande avanço no cadastro territorial rural brasileiro, apesar de todas as dificuldades.

Contudo, embora o procedimento isolado represente uma projeção utópica, cada estado apresenta peculiaridades únicas e, portanto, cada Corregedoria estadual precisou disciplinar o georreferenciamento de maneira própria, por meio de procedimentos especiais. Um desses procedimentos especiais está previsto no CNGCE-MT e é denominado “Procedimento de Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto”.

Em outras palavras, da análise do art. 213 da Lei nº 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos, extrai-se o instrumento jurídico que ampara a retificação administrativa. Contudo, o legislador traz de forma extremamente abrangente o conceito, as regras e os requisitos do

procedimento de georreferenciamento, notoriamente por se tratar de norma de aplicação nacional.

Contudo, em contrapartida, o Provimento nº 63/2014 – CGJ/MT disciplina que a realidade da malha fundiária estadual apresenta grande parte das ocupações deslocadas e/ou sobrepostas, situação decorrente de um período em que a metodologia de levantamento da área e das confrontações dos imóveis rurais não era precisa. Ressalta-se que tais levantamentos datam das décadas de 1950, 1960 e 1970, em que as medições eram realizadas por meio de cordas, estimativas e “cálculos de prancheta”.

Portanto, não é juridicamente seguro aplicar o georreferenciamento tendo como base apenas a LRP, pois a maioria dos imóveis do Estado de Mato Grosso encontra-se deslocada de seu título de origem ou ainda sobreposta a outros títulos distintos.

Destarte, o “Procedimento de Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto” existe para possibilitar a averbação de georreferenciamento em matrículas/transcrições que estejam deslocadas em relação aos seus títulos de origem ou ainda sobrepostas a outros, cumulativamente ou não.

Surge, dessa forma, outra dificuldade para o procedimento, qual seja, a sua má utilização, objeto central desta pesquisa. Utilizando o procedimento em comento, os proprietários e terceiros interessados de imóveis rurais podem, conforme será demonstrado adiante, alocar seus imóveis em qualquer lugar, inclusive sobre outros, sem que as serventias extrajudiciais possam averiguar essa prática ou se ela está sendo realizada de forma danosa a outrem.

Dessa forma, o objetivo principal do presente estudo é analisar essa prática, a fim de que seja possível demonstrar e examinar as maneiras pelas quais os proprietários podem utilizar o procedimento em questão para burlar o sistema registral imobiliário, bem como levantar os possíveis riscos ao ordenamento jurídico.

1.1 Problematização

Com o advento da Lei nº 10.267/2001, complementada pelo Decreto-Lei nº 4.449/2002, os proprietários/terceiros interessados de imóveis rurais, de acordo com cada tamanho de área, passaram a ser obrigados a providenciar a averbação do georreferenciamento nas matrículas de seus imóveis, respeitados os prazos estabelecidos pelo Decreto-Lei nº 5.570/2005.

O instituto do georreferenciamento nada mais é do que a definição das dimensões do

imóvel rural, através de coordenadas georreferenciadas no Sistema Geodésico Brasileiro, obtidas através de memorial descritivo elaborado por profissional técnico habilitado.

Vale ressaltar que, caso não seja providenciada a averbação, são impostas diversas sanções administrativas, como a impossibilidade de transferências inter vivos, parcelamentos, remembramentos, dentre outras, bem como a restrição na aquisição de créditos rurais, a depender da volição de cada credor.

Portanto, com o surgimento de tal obrigatoriedade e considerando as peculiaridades das diferentes regiões do país, cada Corregedoria de Justiça Estadual abordou, de forma isolada, o instituto do georreferenciamento, criando regras e possibilidades próprias em cada estado.

Destarte, o Estado de Mato Grosso criou, considerando as diversas falhas existentes na base de títulos definitivos do estado, o instituto da Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto.

Tal instituto foi criado com o intuito de possibilitar a averbação do georreferenciamento em matrículas que estejam deslocadas de seus títulos de origem, ou ainda sobrepostas a outros, cumulativamente ou não.

Dessa forma, os proprietários podem utilizar o procedimento especial de Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto para alocar suas matrículas em local diverso daquele em que foram originalmente tituladas, inclusive sobre áreas de outras matrículas já tituladas. Portanto, verifica-se uma clara falha nos procedimentos de retificação administrativa.

1.2 Justificativa

A presente pesquisa é realizada com o intuito de evidenciar que o problema supracitado existe e que medidas podem ser tomadas a fim de corrigi-lo, evitando a burla ao sistema registral, bem como prejuízos a terceiros, leia-se: detentores do direito de propriedade das áreas sobre as quais o procedimento especial é utilizado.

Tendo em vista que a retificação de imóveis é um instrumento recente e, mais recente ainda, o procedimento especial de título deslocado e/ou sobreposto, torna-se necessário aprofundar o tema e analisar pormenorizadamente esse instituto, a fim de que se possa compreender toda a dimensão do ato retificatório e o alcance das consequências que uma má retificação pode causar a outrem.

Por meio desta pesquisa, será demonstrado como ocorre o procedimento de Retificação Administrativa Registral – Georreferenciamento, com todas as suas nuances, desde o

levantamento planialtimétrico até a análise pela serventia e, por fim, a averbação na matrícula. Tal estudo é de suma relevância, pois é necessário estabelecer entendimentos claros quanto ao procedimento, haja vista que, como já mencionado, trata-se de um instituto muito recente e que vem sendo aplicado nos dias atuais sem toda a cautela necessária.

Por meio dessas análises, pretende-se auxiliar a comunidade em geral no conhecimento do procedimento, desde a sociedade e os proprietários/terceiros interessados de imóveis rurais até as serventias extrajudiciais e todos aqueles a quem a pesquisa possa interessar.

1.3 Objetivos

1.3.1 Geral

Analisar a importância dos direitos patrimoniais e dos direitos reais para a sociedade contemporânea, com ênfase na perspectiva do patrimônio particular e público, a fim de consolidar um entendimento sólido quanto à sua classificação jurídica.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Apresentar os princípios e atributos dos direitos reais e a sistematização dos princípios do direito real, bem como os princípios registrais que regem o direito imobiliário, trazendo considerações sobre a aplicabilidade prática desses princípios no âmbito do registro imobiliário;
- Examinar e dissecar o procedimento de Retificação Administrativa Registral – Georreferenciamento, com todas as suas nuances, desde o levantamento planialtimétrico até a análise pela serventia e, por fim, a averbação na matrícula;
- Demonstrar as diferenças entre o procedimento de usucapião extrajudicial e o procedimento de arrecadação junto ao Instituto de Terras de Mato Grosso – INTERMAT, a fim de evidenciar como o procedimento de Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto pode ser utilizado, alternativamente, para substituir a usucapião no Estado de Mato Grosso;
- Examinar a forma pela qual os proprietários de imóveis rurais podem utilizar tal procedimento especial como uma burla ao sistema registral imobiliário, avaliando os riscos e prejuízos que podem ser causados por essa prática.

1.4 Metodologia

1.4.1 Tipo de Pesquisa

Inicialmente, a pesquisa deverá se basear em análises bibliográficas e analíticas de obras literárias, na Constituição Federal e no Código Civil brasileiro, a fim de procedermos com a análise dos direitos reais e patrimoniais, auxiliada ainda por obras doutrinárias.

Quanto à forma de abordagem, será utilizado o método qualitativo, que é um método de pesquisa voltado ao estudo de fenômenos sociais e dos aspectos subjetivos do comportamento humano. O objeto da pesquisa qualitativa são os fenômenos que ocorrem em determinado tempo, lugar e cultura. “A pesquisa qualitativa trabalha com o universo de significados, motivos, aspirações, crenças, valores e atitudes, o que corresponde a um espaço mais profundo das relações, dos processos e dos fenômenos que não podem ser reduzidos à operacionalização de variáveis” (MINAYO, 1996, p. 21).

Adiante, será necessário um estudo detalhado dos princípios que regem os direitos reais, patrimoniais e imobiliários, também baseado na Constituição Federal, no Código Civil e em obras doutrinárias.

Com o objetivo exploratório, será utilizado o estudo de livros, doutrinas e documentos, a fim de entender a lógica por trás do sistema registral imobiliário. “Pode-se dizer que estas pesquisas têm como objetivo principal o aprimoramento de ideias ou a descoberta de intuições. Seu planejamento é, portanto, bastante flexível, de modo que possibilite a consideração dos mais variados aspectos relativos ao fato estudado” (GIL, 2002, p. 41).

Além disso, impende analisar de forma ainda mais detalhada o procedimento de retificação administrativa,, especificamente no âmbito dos imóveis rurais, examinando-o como um todo, desde o levantamento planialtimétrico, passando por toda a parte de certificação da parcela junto ao Sistema de Gestão Fundiária, qualificação registral e averbação na matrícula, com base na leitura da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), bem como em obras especializadas.

Quanto ao procedimento técnico, o método mais adequado para este conteúdo é a pesquisa bibliográfica, visando maior compreensão do tema, dos posicionamentos e fatos relacionados às regras da retificação administrativa registral no Brasil e no Estado de Mato Grosso, com o objetivo de reunir informações e dados que sirvam de base para a construção de uma proposta de pesquisa. “A principal vantagem da pesquisa bibliográfica reside no fato de permitir ao investigador a cobertura de uma gama de fenômenos muito mais ampla do que aquela que poderia pesquisar diretamente” (GIL, 2002, p. 45).

Para auxiliar no entendimento dos leitores, deverão ser investigados e explicados os procedimentos de aquisição originária por meio da usucapião extrajudicial e da arrecadação, com base na leitura da Lei nº 6.015/73 e em obras doutrinárias.

Nessa perspectiva, urge que seja demonstrada, na prática, a ocorrência do problema central da pesquisa, através de exemplos hipotéticos que deverão ser criados a partir de estudos nas bases de informações do INTERMAT.

2. REVISÃO DE LITERATURA

2.1 Direito Patrimonial

Para sobreviver, todas as pessoas necessitam de meios de subsistência, como alimentação, moradia e segurança. Mas isso não basta para satisfazer o ser humano, pois é de sua natureza viver numa constante busca por conforto, lazer e bem-estar cada vez mais aprimorado. O atendimento dessas necessidades, sejam elas básicas ou não, somente pode ocorrer por meio da apropriação de bens, motivo pelo qual o ser humano passa a vida inteira motivado por interesses econômicos, buscando a formação de um patrimônio que lhe garanta a satisfação de seus anseios.

As normas disciplinadoras do patrimônio privado são encontradas no Direito Civil, por meio das regras do direito das coisas, do direito das obrigações e do direito das sucessões.

O Direito das Obrigações, o Direito das Coisas e o Direito das Sucessões integram a chamada autonomia privada, ou seja, é o campo do Direito Civil onde os particulares se relacionam entre si, com grande liberdade, na celebração de contratos e na apropriação de bens que lhes interessam, para a formação de um patrimônio que será transferido aos familiares após a morte (MENEZES, 2011, p. 03).

O direito das obrigações trata das relações entre as pessoas com o intuito de satisfazer interesses individuais. O contrato, principal instrumento das obrigações, é o suporte econômico de uma sociedade de consumo, sendo responsável pela produção e circulação de riquezas. O direito das coisas, por sua vez, trata do poder das pessoas sobre os bens passíveis de apropriação, disciplinando os modos de aquisição, a extensão de seu exercício e a forma como ocorre sua extinção.

Uma importante característica do direito patrimonial privado é a íntima ligação entre o direito das obrigações e o direito das coisas (os contratos visam à apropriação de bens), bem como a grande diferença de princípios que os regem, diferença esta fundamental para propiciar

segurança jurídica sem atravancar o progresso.

2.2 Direitos Reais

Nos ensinamentos do doutrinador Eduardo Agostinho Arruda Augusto, em sua obra *Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento: Fundamento e Prática*, temos que os direitos reais referem-se a um poder jurídico que o sujeito ativo possui diretamente sobre um determinado bem, estando todas as demais pessoas da sociedade na qualidade de sujeitos passivos, pois a todos recai uma obrigação de não fazer. Ou seja, todas as demais pessoas devem se abster de realizar qualquer conduta que possa prejudicar o direito real alheio constituído nos termos da lei. Por esse motivo, os direitos reais são “*erga omnes*”, devendo ser respeitados por todos indistintamente.

Direito real é a relação jurídica através da qual uma coisa fica diretamente subordinada ao domínio ou soberania de uma pessoa, segundo certo estatuto, que constitui a fonte não apenas dos poderes que assistem ao respectivo titular, mas também aos deveres que sobre ele impendem (MESQUITA, 1990, p. 125-126).

Da análise da obra literária em questão, podemos extrair os conceitos dos princípios do Direito Real. Destarte, passaremos a analisar, de forma individual, cada princípio especificamente.

2.3 Princípios do Direito Real

Por apresentar características próprias, que diferenciam-no do direito obrigacional, o direito real, em especial o direito de propriedade, matriz dos direitos reais, possui os seguintes princípios basilares:

2.3.1 Princípio da Taxatividade

Os chamados direitos reais são, somente, aqueles positivados em lei, ou seja, não é possível a criação de quaisquer outros direitos reais pela vontade das partes. Ou seja, o rol apresentado pela legislação é restritivo (*numerus clausus*).

No sistema registral imobiliário, há regra expressa que enfatiza o princípio da taxatividade dos direitos reais:

Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Ainda, o art. 1.225, do CC, tras como direitos reais: 1) a propriedade; 2) a superfície; 3) o usufruto; 4) o uso; 5) a habitação; 6) o direito do promitente comprador do imóvel; 7) o penhor; 8) a hipoteca; 9) a anticrese; 10) a concessão de uso especial para fins de moradia; e 11) a concessão de direito real de uso.

2.3.2 Princípio da Legalidade

Além do princípio da taxatividade, que impede a ocorrência de direitos reais não positivados em lei, há também outro princípio ligado à existência do direito real: é o princípio da legalidade.

O princípio da legalidade nasceu com o Estado de Direito, sendo uma garantia aos direitos individuais. Por este princípio constitucional, "qualquer regra que crie dever de ação positiva (fazer) ou negativa (deixar de fazer, abster-se) tem de ser regra de lei, com as formalidades que a CF/88. (CASSETTARI; SALOMÃO, 2023 p. 51).

O princípio da legalidade refere-se à ordenação do direito real, o qual segue modelos rígidos, cujas delimitações gerais foram solidificadas pela história do direito. Esses modelos são apresentados pelos interessados. Somente nos casos expressamente permitidos em lei haverá espaço (sempre muito limitado) para que as partes possam definir alguns detalhes de sua formatação ou do alcance de seu conteúdo.

2.3.3 Princípio do Absolutismo

O regime jurídico dos direitos reais tem como base o seu caráter de absolutismo, o que não significa a existência de um poder ilimitado nas mãos de seu titular, tanto que, por mandamento constitucional, é cédico que a propriedade deve cumprir a sua função social.

O absolutismo refere-se à sua validade e eficácia contra todos (efeito "erga omnes"), ou seja, todas as demais pessoas possuem o dever permanente de não prejudicar o direito real que foi constituído na forma da lei. Trata-se do dever geral de respeitabilidade que toda a sociedade deve ter perante os direitos reais. (AUGUSTO, 2013 p. 154).

2.3.4 Princípio da Exclusividade

O princípio da exclusividade estabelece que não pode haver mais de um direito real, de igual conteúdo, sobre um mesmo bem. No condomínio, cada coproprietário possui exclusividade sobre sua fração ideal (que não se confunde com uma parcela certa e localizada do imóvel).

A afirmação de que o proprietário goza de modo pleno dos seus direitos significa que, acima deles, não existe qualquer outro poder. O contrário acontece, por exemplo, com o usufruto ou com a servidão. O direito é exclusivo ("ius excludendi omnes alios"), porque o proprietário pode exigir que os terceiros se abstenham de invadir a sua esfera jurídica, quer usando ou fruindo a coisa, quer praticando actos que afectem o seu exercício (LIMA; VARELA, 1987 p. 93).

Exemplificativamente, mesmo no caso de comunhão entre cônjuges, em que a meação não significa exclusividade sobre a metade ideal do patrimônio do casal, a exclusividade deve ser analisada sob a ótica da comunhão, e não sob a ótica de cada consorte.

2.3.5 Princípio da Perpetuidade

Uma característica interessante do direito de propriedade é o seu não perecimento pelo não uso. Vejamos o que refere o Dr. Eduardo Agostinho de Arruda, exímio conhecedor dos Princípios dos Direitos Reais:

O direito real de aquisição, pela proximidade de sua natureza com o direito matriz, é o único direito dele derivado que não se extingue pela inércia do promitente-comprador, padecendo apenas diante da prescrição aquisitiva. Não sendo um direito real limitado pelo tempo, não pode ser atingido pela prescrição extintiva (AUGUSTO, 2013 p. 156).

O domínio não é objeto de prescrição extintiva, podendo o titular, ou seu sucessor, utilizar a ação reivindicatória a qualquer tempo. Seu direito somente perecerá na hipótese de prescrição aquisitiva em favor de terceiro, que passará a ser o titular do domínio em decorrência da usucapião.

2.3.6 Princípio da Elasticidade

Dos direitos reais, é a propriedade em seu ápex, sendo aquela em que o seu titular possui a amplitude máxima e total dos poderes advindos de um determinado bem. Em outras

palavras, o proprietário possui e detém o monopólio das faculdades e vantagens que a coisa é suscetível proporcionar, dentro dos limites delimitados por lei. Por isso, diz-se que a propriedade é uma plena *in re potestas*.

A constituição de direito real desfalca o direito de propriedade de faculdades, utilidades, e do respectivo poder, que serão o conteúdo daquele, mas, nem por isso o direito de propriedade perde a sua identidade como tal. Ontologicamente, subsiste como direito de propriedade (NETTO, 2009 p. 233).

A propriedade tras consigo o atributo da elasticidade, o qual é composto pelas faculdades do desmembramento e da consolidação, dado que todos os demais direitos reais que dela se derivam, ao serem constituídos, mantêm consigo parcelas do poder de domínio, sem, contudo, desconfigurá-lo.

2.3.7 Princípio da Publicidade

A publicidade é um atributo tão essencial para os direitos reais que, para constituí-los, a lei elegeu formas especiais que garantam, ao máximo, a divulgação da nova situação jurídica, uma vez que ela é pressuposto para possibilitar o necessário efeito *erga omnes*. Sem uma publicidade efetiva, não há como identificar os titulares de um direito real, ou mesmo a existência desse direito, para que todos possam cumprir o dever genérico de respeitabilidade.

O princípio da publicidade é um dos princípios que informam os efeitos do registro. Como já observamos, quando tratamos dos sistemas registrais, os efeitos da publicidade registral variam de acordo com o sistema adotado. No Brasil, a publicidade registral decorre da inscrição no registro de imóveis e é obrigatória para todos os atos de competência dele, de acordo com o art. 169 da Lei n. 6.015/73. (SERRA; SERRA, 2013 p.147).

A constituição dos direitos reais sobre imóveis depende, via de regra, do registro do título no cartório responsável pela circunscrição do imóvel, conforme preconiza o artigo 1.227 do Código Civil, que dispõe o seguinte: “Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.”

Já os direitos reais sobre bens móveis dependem da tradição do bem, nos termos do artigo 1.226 do Código Civil, que dispõe da seguinte maneira: “Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem

com a tradição.”

O registro público, no caso de bens imóveis, e a tradição, nos casos de bens móveis, funcionam não apenas como meios de constituição, mas também de publicidade da existência dos direitos reais. Quanto aos direitos reais imobiliários, a publicidade, tanto da constituição como da permanência do direito, é feita, em regra, pelo registro público imobiliário. No que diz respeito aos bens móveis, a tradição (entrega da coisa) é a forma de dar publicidade ao ato constitutivo, enquanto a visibilidade da posse tem o efeito de tornar pública a continuidade desse direito.

2.3.8 Princípio da Aderência

O direito real que o titular possui sobre determinado bem não depende da participação de nenhum outro sujeito, pois, a toda a sociedade, cabe apenas o dever de respeitá-lo. Assim sendo, esse direito em questão adere à coisa e lhe acompanha, persistindo seus efeitos mesmo diante da boa-fé do terceiro que a detenha.

Ao credor hipotecário, uma vez intimado da penhora sobre o bem objeto de sua garantia real, assegura-se, desde que requeira, direito de preferência em relação aos demais credores quirografários, independentemente de haver penhorado aquele bem (Agravado de Instrumento nº 593.682-00/2 (2º TACivSP, 4ª Câmara – Juiz Amaral Vieira – j. 2010/1999).

São instrumentos do princípio da aderência: o direito de sequência e o direito de preferência.

Pelo direito de sequência, o titular do domínio pode buscar a coisa em mãos de quem a detenha indevidamente; o direito real de garantia, por exemplo, persegue o bem que está onerado, e que fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação; e qualquer um dos direitos reais confere aos seus titulares o poder de defender o bem diante de quaisquer condutas que tenham potencial de prejudicar seu direito.

Já o direito de preferência traz a ideia de que o titular do direito real tem prioridade quando em igualdade de condições com terceiro. Isso ocorre, sobretudo, com as garantias reais, as quais conferem ao seu titular prioridade no recebimento de seu crédito em relação aos demais credores com garantia real sobre o mesmo bem, prevalecendo a garantia constituída em primeiro lugar.

Tal preferência não ocorre com os direitos obrigacionais não garantidos por direito real, pois a data de constituição do crédito é irrelevante para determinar a preferência, valendo

a data da efetivação da penhora. Caso seja decretada a insolvência do devedor, essa regra sucumbe diante do concurso geral de credores

2.3.9 Princípio da Especialidade

Caracterizado pela perfeita descrição e especialização dos elementos do direito real, para que seja efetiva a garantia *erga omnes* dele decorrente, com base na publicidade do direito real que foi constituído, do bem da vida objeto desse direito e do titular desse direito. Sob esse aspecto, o princípio da especialidade classifica-se em especialidade do fato jurídico, especialidade subjetiva e especialidade objetiva.

O princípio da especialidade prevê a obrigatoriedade da descrição detalhada dos elementos do imóvel, das pessoas que titulam direitos, bem como do negócio jurídico que foi inscrito. Segundo Marcelo Augusto Santana de Melo, este princípio foi emprestado dos direitos reais de garantia, quando se referia à especialização da hipoteca e está ligado à clareza que todos os atos devem ter para receber a publicidade registral. (CASSETTARI; SALOMÃO, 2023 p. 59).

Em primeiro plano, o princípio da especialidade do fato jurídico entende-se como a completa e correta descrição do direito real, com todos os elementos necessários (essenciais, naturais e acidentais) do determinado negócio jurídico a ele atrelado, com o intuito de que não restem dúvidas quanto a qual direito foi constituído (uso ou usufruto); sobre sua abrangência (servidão de passagem); e sobre eventuais condições pactuadas entre as partes integrantes do negócio jurídico (cláusulas de pagamento).

Adiante, pontua-se que o princípio da especialidade subjetiva é compreendido como a completa qualificação do titular do direito real, ou seja, sua identificação pessoal, afastando quaisquer hipóteses de insegurança nos casos de homônimos, bem como naqueles em que os dados de identificação não são suficientes para individualizá-lo.

Por fim, caracteriza-se o princípio da especialidade objetiva como a completa e suficiente descrição do bem, seja ele móvel ou imóvel, que seja objeto do direito real, com a finalidade de que não restem dúvidas quanto a qual bem incide determinado direito real.

2.4 Sistematização dos Princípios dos Direitos Reais

Todos os princípios supracitados estão intimamente ligados em um sistema, de forma a garantir a efetividade dos direitos reais. Para Norberto Bobbio, “sistema é uma totalidade

ordenada, um conjunto de organismos entre os quais existe uma certa ordem”. Portanto, a relação do ente com o todo não deve ocorrer apenas em função da unidade, mas também em razão da coerência entre si. Alinhado a esse pensamento, o intelectual José Manoel de Arruda Alvin Netto, em sua obra *Comentários ao Código Civil Brasileiro: Livro Introdutório ao Direito das Coisas e ao Direito Civil*, vol. IV, tomo I, p. 439, reforça que “... todos os princípios se entrelaçam no sentido de articular a rigidez do regime jurídico dos direitos reais, engendrando uma proteção diferenciada...”.

Os princípios da taxatividade e da legalidade evitam que a vontade de algumas pessoas gere deveres ilimitados a toda a sociedade, por meio da criação de direitos atípicos ou pela livre criatividade na configuração de seu conteúdo. A quebra desses princípios inviabilizaria por completo o princípio do absolutismo, e, conseqüentemente, o efeito *erga omnes* tratado no subitem 2.3.3, em razão da dificuldade de efetivação do princípio da publicidade.

Ainda, a não observância do princípio da especialidade, devido a deficiências ou falhas na identificação do bem objeto do direito, na especificação e configuração do direito constituído ou na identificação de seu titular, também inviabiliza a efetivação dos princípios do absolutismo e da publicidade. Afinal, não há como respeitar um direito *erga omnes* sem a certeza de quem é o titular, qual é o direito ou qual é o bem objeto do direito real. Isso, logicamente, afeta diretamente o princípio da aderência, dificultando o exercício do direito de sequência, em razão da incerteza na identificação dos elementos subjetivos e objetivos, bem como do vínculo jurídico que os une.

O atributo da elasticidade, que tem por limite os princípios da taxatividade e da legalidade, está intimamente ligado ao princípio da perpetuidade da propriedade. Sem o fenômeno do desmembramento, não haveria espaço para os direitos derivados e, sem a contrapartida da consolidação, a propriedade seria esvaziada.

O rigor do disciplinamento dos direitos reais justifica-se pela importância que a propriedade representa para uma sociedade pautada nos princípios da liberdade, da igualdade e da fraternidade. A garantia fundamental da propriedade privada é a base de toda a economia; é o interesse maior que motiva a produção e a circulação de riquezas; e, por fim, é a partir de seu conceito e de sua abrangência que se garante a existência de um verdadeiro Estado Democrático de Direito.

2.5 Princípios Registrais do Direito Imobiliário

O sistema registral imobiliário cuida dos direitos incidentes sobre a terra, patrimônio

não renovável, de valor imensurável para a vida. Esse mesmo sistema resguarda o direito à propriedade privada, que representa a não escravidão da pessoa humana. Conforme os ensinamentos do Dr. Eduardo Agostinho Arruda Augusto, em sua obra (2013, p. 217): “Não há como proteger bens tão valiosos sem que haja uma robusta segurança jurídica que lhe permita garantir esses direitos fundamentais para a humanidade.”

Diante disso, não restam dúvidas de que a segurança jurídica seja a causa das causas, a causa final do sistema registral imobiliário, pois, sem ela, esse sistema deixa de existir por completo, restando, quando muito, um serviço cadastral de uso político-administrativo do governo vigente.

2.5.1 Princípios Supranormativos do Direito Imobiliário

A segurança jurídica, citada brevemente no subitem acima, é o alicerce, a base do sistema registral imobiliário. A ela, conecta-se outro princípio supranormativo, qual seja, o da independência do registrador. Isso porque, sem uma ampla autonomia para qualificar os títulos que pretendem ingresso no fôlio real, a segurança jurídica estaria comprometida, motivo pelo qual o princípio da independência do registrador é inerente à função registral imobiliária.

O Direito não pode criar integralmente a realidade [...], seja em forma de conceitos, seja em forma de enunciados: há realidades anteriores ao Direito, que podemos ilustrar no plano do direito registral, por exemplo, tais como patentemente a segurança jurídica e a independência jurídica do registrador (DIP, 1997 p. 193-194).

Os princípios supranormativos do sistema registral imobiliário são a segurança jurídica e a independência do registrador. Esses princípios devem orientar não apenas o operador do direito e o julgador, mas também o legislador.

2.5.1.1 Princípio da Segurança Jurídica

Uma das funções do oficial registrador é garantir a segurança jurídica de seus atos e, consequentemente, dos direitos reais imobiliários, bem como de alguns direitos pessoais que acabam por se ter acesso com a matrícula.

A segurança jurídica é um instituto do direito, intrinsecamente ligado ao Estado de Direito e à relevância da lei democraticamente construída.

[...]

A segurança jurídica está relacionada a confiança dos cidadãos no ordenamento

jurídico, assim como ao conhecimento das normas e à previsibilidade das consequências jurídicas de determinado ato (AMARAL, 2024 p. 37-38).

O Brasil é um Estado Democrático e Social de Direito. Democracia é sinônimo de liberdade, e a garantia do direito à propriedade privada é um de seus pressupostos necessários e que necessitam de proteção.

2.5.1.2 Princípio da Independência do Registrador

Não há como garantir a segurança jurídica do sistema registral se o registrador, que tem a função de decidir pelo ingresso ou não do título na tábua registral, não tiver autonomia para desempenhá-la. Da mesma forma que um juiz de direito, o oficial registrador deve ter total liberdade, bem como autonomia, em regra, para tomar suas decisões, com base no princípio do livre convencimento motivado, devendo decidir conforme com seu convencimento juridicamente motivado.

Como já foi dito no primeiro capítulo, o registrador imobiliário é um magistrado da gestão pública de interesses privados. E, como tal, deve ter as mesmas garantias para poder decidir com prudência e justiça. A função dos registradores e notários já pertenceu à classe dos juízes, que, séculos atrás, as delegaram a outros profissionais, devido à sua paulatina especialização na área contenciosa. (AUGUSTO, 2013 p. 222).

Sem essa independência do registrador, não se pode esperar decisões que sejam juridicamente acertadas, dado que a prudência e a imparcialidade, faculdade que garantem boas decisões, são incompatíveis com a submissão hierárquica..

2.5.2 Princípios Endonormativos do Direito Imobiliário

Os chamados Princípios Endonormativos são aqueles que integram a norma, tendo sido por ela criados para dar sustentabilidade ao sistema. Esses princípios informam tanto o operador do direito quanto o julgador, mas não vinculam o legislador, que poderá revogá-los sem que, com isso, o sistema deixe de produzir os efeitos esperados.

2.5.2.1 Princípio da Legalidade

O princípio da legalidade está profundamente ligado ao sistema de aquisição de propriedade presente no ordenamento jurídico brasileiro, ou seja, à transmissão pela tradição

causal, por meio de título de compra e venda.

A noção do princípio da legalidade no registro de imóveis aponta para o comportamento do registrador em permitir o acesso ao álbum registral apenas aos títulos juridicamente válidos para esse fim e que reúnam os requisitos legais para sua registrabilidade e consequente interdição provisória daqueles que carecem de aditamentos ou retificações, e definitiva, daqueles que possuem defeitos insanáveis (SANTOS, 2024, n. p.).

Nesse sentido, compete ao oficial registrador a completa qualificação do título, com o intuito de que o assento registral seja lavrado apenas nas situações permitidas por lei, a fim de gerar o efeito real.

2.5.2.2 Princípio da Disponibilidade

O Princípio da Disponibilidade pode ser entendido como o princípio que controla quantitativamente e qualitativamente de um determinado imóvel, vejamos o que refere o Dr. Eduardo Agostinho de Arruda, exímio conhecedor dos Princípios dos Direitos Reais:

A disponibilidade deve ser analisada sob os aspectos quantitativo e qualitativo. No passado, quando não se dava a devida importância à descrição do imóvel, havia apenas um controle quantitativo, em que competia ao registrador controlar apenas o "quantum" de área que ia sendo desmembrado do imóvel primitivo (AUGUSTO, 2013 p. 225).

Na qualificação dos títulos, o registrador deverá observar se o alienante é o titular do direito e se o objeto da alienação está em sua esfera de disponibilidade. Uma vez que *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, ou seja, “ninguém pode transferir a outrem mais direito do que ele mesmo tem”.

2.5.2.3 Princípio da Continuidade

O chamado princípio da continuidade tem como objetivo fazer com que os registros reflitam a cadeia sucessória de titularidade presente no imóvel, respeitando e apresentando uma sequência lógica entre compradores e vendedores.

Pelo princípio da continuidade, também conhecido como trato sucessivo, nenhum título deve ter ingresso no registro de imóveis sem que se encontre registrado o seu título anterior, ou seja, aquele que instituiu os direitos que estão sendo transferidos ou que possibilita instituição ou extinção do direito, de acordo com o título que pretende

inscrição. Visa manter o controle sobre os direitos reais, fazendo cumprir a regra geral de que ninguém pode transmitir mais direitos do que possui. Em virtude deste princípio é que a matrícula se torna uma cadeia de atos consecutivos em que um ato deriva do outro (SERRA; SERRA, 2013 p. 130).

Esse princípio possui ligação com o princípio da disponibilidade, uma vez que este dispõe que somente o titular pode transmitir a propriedade, mas se diferencia daquele por exigir, além da titularidade, o prévio registro desse direito.

2.5.2.4 Princípio da Especialidade

Podemos dizer que o princípio da especialidade, no sistema registral imobiliário, é praticamente o mesmo que no direito real, já discutido anteriormente no subitem 2.3.9. Nos ensinamentos dos Drs. Christiano Cassettari e Marcos Costa Salomão, se extrai o seguinte conceito:

O princípio da especialidade prevê a obrigatoriedade da descrição detalhada dos elementos do imóvel, das pessoas que titulam direitos, bem como do negócio jurídico que foi inscrito. Segundo Marcelo Augusto Santana de Melo, este princípio foi emprestado dos direitos reais de garantia, quando se referia à especialização da hipoteca e está ligado à clareza que todos os atos devem ter para receber a publicidade registral. (CASSETTARI; SALOMÃO, 2024 p. 59).

Sucintamente, o Princípio da Especialidade é caracterizado pela perfeita descrição e especialização dos elementos do registro imobiliário, com o intuito de que a situação jurídica do imóvel seja publicizada de forma clara.

2.5.2.5 Princípio da Unitariedade

Antes da publicação da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), as atuais “matrículas” eram transcritas no antigo Livro 3, e eram chamadas de transcrição. A transcrição mencionava apenas o objeto constante do título, o qual podia ser uma fração do imóvel ou até mesmo vários imóveis em um só título. Isso gerou uma enorme dificuldade posteriormente para "montar o todo do imóvel", haja vista que as frações ideais eram individualmente descritas em transcrições diversas, que muitas vezes eram transmitidas a terceiros, resultando em muitas outras transcrições. Em outras palavras, a remontagem da cadeia dominial completa de todos os imóveis que advieram de um só título se tornou quase impossível.

Outro fator que evidenciou a falha desse sistema é que, geralmente, as transcrições não

traziam a descrição completa do imóvel, tampouco identificavam os demais imóveis que compunham o todo. Portanto, esse sistema mostrou-se demasiadamente falho.

Somente a partir de 1973, com a publicação da Lei nº 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos, essa sistemática foi alterada e, a partir dessa lei, cada imóvel, seja urbano ou rural passou a ser descrito em uma matrícula individualizada. Ou seja, atualmente, para a mesma área, só pode existir uma matrícula, e cada matrícula só pode se referir a um único imóvel.

O Princípio da Unitariedade da Matrícula estabelece que todo imóvel deverá possuir uma única matrícula e que cada matrícula deverá conter um único imóvel. Está previsto na lei de Registros Públicos em seu art. 176, § 1º, I, que dispõe: "cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei" (SERRA; SERRA, 2013 p. 126).

Com base nos estudos realizados até o momento, a pesquisa está apta a dar início à análise dos procedimentos de Retificação de Área – Georreferenciamento, Usucapião, Arrecadação e Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto, tratados a seguir.

2.6 Procedimento de Retificação de Área - Georreferenciamento

O procedimento de retificação administrativa é um instrumento de grande importância no ordenamento jurídico brasileiro, pois permite o refinamento dos dados registrados, sendo também uma das bases para viabilizar a regularização fundiária, por exemplo. A retificação administrativa de área tem como objetivo buscar a verdade real, que é representada pela realidade juridicamente protegida, constante no registro imobiliário, e não pela realidade fática, presente em campo.

Portanto, a volição do registrador nesses procedimentos deve se basear na realidade jurídica. Deve-se verificar se a área levantada pelos trabalhos técnicos, realizados pelo responsável técnico, está ou não garantida pelo direito de propriedade regularmente constituído na matrícula.

Conforme os ensinamentos da Registradora Pública Priscila Alves Patah, embora os trabalhos técnicos da retificação a requerimento da parte tenham início muito antes de adentrarem no Livro 1 – Livro de Protocolo, é dever do registrador conduzir o procedimento a partir de sua entrada no registro de imóveis, de forma a garantir que sejam analisados todos os requisitos necessários para a correta qualificação do procedimento, bem como solicitadas as providências necessárias aos requerentes, sejam eles proprietários da área ou terceiros

interessados. Vejamos:

A retificação endorregistral tem seu trâmite no registro de imóveis, sendo o registrador o condutor do procedimento de retificação, quando este for necessário ou, em casos de menor complexidade, a partir da apresentação de requerimento e prova documental. Pode se dar também de ofício, quando o próprio registrador percebe alguma situação de inconformidade e atua visando sanear defeitos ou ausências. (PATAH, 2024 p. 47).

A retificação de registro não pode ser considerada um negócio jurídico, mas sim, apenas um simples procedimento que tem o intuito de corrigir falhas quanto à especialização dos elementos do registro. Destarte, o procedimento retificatório não pode ser utilizado com o desiderato de criar, alterar ou extinguir direitos; sua função é apenas aprimorar o fólio real, tornando-o mais claro, preciso e conciso.

Como exemplo de forma indevida de utilização do procedimento, podemos citar as transferências indevidas de área. O georreferenciamento, em hipótese alguma, pode servir de instrumento para a transferência de área de uma matrícula para outra, ainda que com a anuência dos respectivos proprietários.

Se admitida tal prática, estar-se-ia admitindo a burla ao sistema registral imobiliário, bem como ao sistema tributário. Por esse motivo, a figura do registrador é de extrema importância para garantir a correta utilização do procedimento de Retificação de Área – Georreferenciamento de imóveis rurais.

A finalidade do georreferenciamento é incrementar processos tecnicamente eficientes, a fim de confirmar a descrição de todos os imóveis registrados, evitando situações errôneas e abusivas, e contribuindo, dessa forma, para uma publicidade íntegra e fidedigna dos dados registrais.

O procedimento de georreferenciamento, por muitas vezes implicar retificação, seguirá o mesmo procedimento da retificação. Dessa feita, é preciso cuidado na qualificação, a fim de não se permitir que se titule área não registrada.

2.7 Da Incorreta Utilização do Procedimento de Retificação de Área – Georreferenciamento com a Finalidade de Transferência de Área

Com o intuito de demonstrar a importância do registrador no procedimento de retificação de área, podemos citar as situações de transferência indevida de área por meio do georreferenciamento.

O georreferenciamento, como já citado, em hipótese alguma pode servir de

instrumento para a transferência de área de uma matrícula para outra, ainda que com a anuência dos respectivos proprietários. Se admitida tal prática, estar-se-ia admitindo a burla ao sistema registral imobiliário, bem como ao sistema tributário.

Nesta esteira, veja-se, a propósito, o julgado proferido pelo STJ que segue abaixo transcrito:

A AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO NÃO SE PRESTA PARA A AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL SEM O CORRESPONDENTE TÍTULO DOMINIAL, NEM TAMPOUCO PARA O ACRÉSCIMO SIGNIFICATIVO DA ÁREA ORIGINAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO”. (REsp nº 689.628 – ES, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, julgado em 06dez2005).

Portanto, incumbe ao registrador o ônus de verificar os requisitos legais que possibilitem a retificação, decidindo, com base no livre convencimento motivado, se os fatos trazidos pelo requerente e pelo profissional técnico podem ou não adentrar no fólio real dos registros imobiliários da serventia.

2.8 Do Ônus do Registrador

A retificação administrativa registral busca a verdade real, a qual é representada pela realidade protegida juridicamente, e não pela realidade fática. Assim, a realidade fática do imóvel, em certos casos, pode não corresponder à verdade real exigida para a retificação.

Dessa forma, a decisão do registrador imobiliário nos procedimentos de retificação administrativa, sempre deve se basear na realidade jurídica, deve constatar se a área computada/apresentada nos trabalhos técnicos de agrimensura está ou não garantida pelo direito de propriedade regularmente constituído.

Anteriormente à Lei nº 10.931/2004, acreditava-se que o registrador imobiliário não deveria adentrar no mérito, cabendo-lhe apenas e tão somente a verificação dos parâmetros extrínsecos da documentação apresentada. Referida forma de proceder refere-se somente à qualificação dos títulos protocolados para registro/averbação, cuja análise limita-se, em grande parte dos casos, à formalidade exigida pela lei. No entanto, isso não se aplica ao procedimento retificatório, no qual compete ao registrador imobiliário averiguar minuciosamente se a retificação/alteração pleiteada pelos requerentes resulta no saneamento de falhas registrais tabulates ou na violação de direitos inscritos conforme a lei.

Todavia, o grau elevado de precariedade dos antigos registros imobiliários cria, no

procedimento de retificação administrativa, um ambiente sujeito a erros e fraudes.

Para evitar o mau uso do procedimento retificatório (impedir que o direito real seja por ele violado), o registrador deverá esmiuçar o mérito, fazer um juízo de valor e decidir com total autonomia, conforme seu livre convencimento motivado. Manual de Retificação de Registro e Georreferenciamento (AUGUSTO, 2017, n.p).

A verdade real é o parâmetro da qualificação registral no procedimento retificatório. Dessa forma, o pedido deve ser deferido pelo oficial sempre que este não encontrar indícios suficientes que possam levantar suspeitas de sua irregularidade. Prevalece, nesse aspecto, o princípio da boa-fé do requerente da retificação, contudo, não a ponto de inverter o ônus da prova, exigindo que o oficial registrador comprove o erro do pedido para então indeferi-lo. Basta nesse cenário somente a existência de fortes indícios de falhas e incorreções no procedimento (e não provas absolutas), para o registrador negar a qualificação do título e ensejar na não efetivação da retificação.

2.9 Do Conceito de Área Devoluta

Para compreendermos os procedimentos a seguir, urge que seja conceituado o termo “terras devolutas”. As chamadas áreas devolutas podem ser definidas como terras públicas que não possuem destinação pelo Poder Público, bem como que nunca integraram o patrimônio de qualquer particular.

Art. 99. São bens públicos:

- I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;
- II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;
- III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Para tal conceituação, necessário se faz a análise das terras públicas desde a época do descobrimento do Brasil, ocasião em que todo o território hoje brasileiro passou a integrar o domínio da Coroa Portuguesa.

Desde o descobrimento, no ano de 1500, até a Proclamação da Independência do Brasil, em 1822, todo o território brasileiro pertencia à Coroa Portuguesa. Por conseguinte, vigoravam, tanto na colônia quanto em Portugal, as Ordenações Afonsinas, seguidas pelas Ordenações Filipinas e depois pelas Manuelinas. No regime das ordenações a transferência da propriedade não acontecia por um contrato, mas sim pela tradição, sem exigência de qualquer formalidade (AMARAL, 2024 p. 206).

Em tal oportunidade, foi adotado, para a finalidade de transferência e distribuição de terras, o antigo sistema das sesmarias, que distribuía o território por meio das capitanias hereditárias, nas quais a responsabilidade pela medição, demarcação e cultivo da terra incumbia aos beneficiários, ou seja, aos destinatários das capitanias hereditárias advindas da Coroa Portuguesa.

Com a finalidade de povoar a terra descoberta foram criadas quinze capitanias hereditárias cuja posse foi cedida pelo Rei a doze donatários, os quais por sua vez, cediam parcialmente seus direitos de posse aos moradores por meio de cartas de sesmarias (AMARAL, 2024 p. 206).

Adiante, a partir da independência do Brasil, as áreas devolutas passaram a integrar não mais o patrimônio da Coroa Portuguesa, mas sim o domínio do Estado brasileiro, de forma que todas as áreas que ainda não haviam sido repassadas a algum particular se tornaram, automaticamente, do Estado e, portanto, devolutas.

No intervalo entre 1822 e 1850, em face à ausência de legislação regulamentando a aquisição das terras, houve a progressiva ocupação do solo, mediante a simples tomada de posse, sem qualquer titulação. Naquele tempo ainda não havia a propriedade privada como conhecemos hoje e as relações econômicas giravam em torno da posse (AMARAL, 2024 p. 207).

Com a finalidade de distinguir quais são as áreas consideradas devolutas e quais são as áreas consideradas particulares, surge, por intermédio da Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, o Procedimento Discriminatório de Terras Devolutas da União, que implica, como o próprio nome já indica, na discriminação, distinção, separação e especificação das terras públicas em relação às terras particulares.

Art. 3º - A Comissão Especial instruirá inicialmente o processo com memorial descritivo da área, no qual constará:

- I - o perímetro com suas características e confinância, certa ou aproximada, aproveitando, em princípio, os acidentes naturais;
- II - a indicação de registro da transcrição das propriedades;
- III - o rol das ocupações conhecidas;
- IV - o esboço circunstanciado da gleba a ser discriminada ou seu levantamento aerofotogramétrico;
- V - outras informações de interesse.

A realidade das terras no Brasil, com exceção de alguns estados, é marcada pela existência de uma desordem geral, com a ocorrência de mais de um título para a mesma área. Tal desordem decorre da inércia do Poder Público em especificar e distinguir as áreas públicas

das privadas. O Poder Público dispõe de um instrumento criado especificamente para solucionar tal incorreção jurídica, mas, infelizmente, não o utiliza.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REEXAME NECESSÁRIO. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE TÍTULO DE DOMÍNIO COM PEDIDO DE CANCELAMENTO DE MATRÍCULA E REGISTRO IMOBILIÁRIO. DUPLICIDADE. ORIGEM DOS DOMÍNIOS IDÊNTICA. AQUISIÇÃO DOS REQUERIDOS PRECÁRIA. ESCRITURA PÚBLICA DE RENÚNCIA. PROCESSO ADMINISTRATIVO DE ARRECADAÇÃO PELO ESTADO COMO TERRAS DEVOLUTAS, GERANDO DOIS OUTROS TÍTULOS E NOVO REGISTRO. AÇÃO DISCRIMINATÓRIA. AUSÊNCIA. PERÍCIA JUDICIAL. EXISTÊNCIA DE VÍCIO. SOBREPOSIÇÃO DE ÁREA. NULIDADE DECLARADA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. NÃO PROVIMENTO. [...] 4 - Com efeito, a arrecadação de área sob o domínio de particulares pelo Órgão estatal, somente seria possível após competente Ação Discriminatória, visando o Estado destacar o que de fato seria terras devolutas, ou seja, de domínio público. [...] (APRN 0001582-86.2015.827.0000, Rel. Desa. MAYSA ROSAL, 4ª Turma da 1ª Câmara Cível, julgado em 18/11/2015).

O caso acima refere-se a um exemplo da necessidade de utilização do procedimento da Ação Discriminatória, a qual serviria para dirimir quaisquer dúvidas quanto à dominialidade da área em discussão, que poderia ser objeto de incorreta utilização do procedimento especial em análise.

Portanto, considerando a existência de tais situações, inclusive no Estado de Mato Grosso, foi criado o instituto da arrecadação de terras, de responsabilidade do Instituto de Terras de Mato Grosso – INTERMAT.

2.10 Do Procedimento de Arrecadação

No que diz respeito à questão fundiária, nos termos do art. 188 da CF/88, a destinação das áreas devolutas deverá ser compatível com a política agrícola, bem como com o Plano Nacional de Reforma Agrária.

Art. 188. A destinação de terras públicas e devolutas será compatibilizada com a política agrícola e com o plano nacional de reforma agrária.
 § 1º A alienação ou a concessão, a qualquer título, de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares a pessoa física ou jurídica, ainda que por interposta pessoa, dependerá de prévia aprovação do Congresso Nacional.
 § 2º Excetuam-se do disposto no parágrafo anterior as alienações ou as concessões de terras públicas para fins de reforma agrária.

O procedimento de arrecadação é o atual instituto criado pelo INTERMAT que visa regularizar as ocupações de áreas de domínio do Estado de Mato Grosso, por meio da expedição

de títulos definitivos, os quais são arrecadados em nome do Estado e, posteriormente, transferidos aos particulares.

A regularização ocorre após a homologação de alguns serviços, como demarcação georreferenciada, medições, vistoria *in loco*, entre outros, observadas as normas técnicas do SIGEF e demais requisitos legais.

2.11 Do Procedimento de Usucapião

A usucapião pode ser compreendida como um dos modos de aquisição da propriedade, por meio do reconhecimento dos efeitos do transcurso do tempo sobre determinada área, seja ela urbana ou rural. Com o decurso do tempo, a situação de posse pode ser transfigurada em direito de propriedade, ou seja, o fato (posse), por meio da usucapião, transforma-se em situação de direito (propriedade).

O tempo transforma em domínio a posse, consolidando o direito daquele que possui [...]. Essa transformação da posse em domínio, pelo simples fluxo do tempo, constitui o que se chama de usucapião (DANTAS, 1979 p. 26).

O instituto da usucapião surgiu na Antiguidade, especificamente no Direito Romano, e era utilizado com a finalidade de legitimar os “adquirentes imperfeitos”, que eram, em síntese, indivíduos que haviam adquirido determinada área, mas que não podiam ser chamados de proprietários, tendo em vista falhas no processo de transferência da propriedade.

Assim, a melhor forma de ser vista a usucapião é como o instrumento que visa ao reconhecimento da titularidade dominial e à atribuição de título apto a modificar a propriedade formal para quem possua o domínio, incontestadamente, por certo lapso temporal (COUTO, 2016 p. 079).

Essa proteção ao ocupante/adquirente imperfeito ainda é amplamente valorizada na atualidade, principalmente sob a ótica do direito brasileiro, fato este explícito diante da existência do instituto da usucapião ordinária, a qual requer a existência do chamado “justo título”.

Justo título é qualquer documento que justifique ou esclareça a natureza de determinada ocupação. Tal documentação busca facilitar o reconhecimento da usucapião, como demonstra o art. 13 do Provimento nº 65/2017 do CNJ, *in verbis*:

Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no caput do art. 10

deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

Ainda, com a evolução do Direito, passou-se a dispensar a apresentação de tal documentação, passando a ser admitida somente a posse prolongada, situação em que a presença para o procedimento do justo título de domínio passou a ser presumida.

Embora seja um instituto antigo, no Direito Moderno a usucapião mantém a ideia de privilegiar o indivíduo que, de fato, dá destinação econômica e utilidade à terra, exercendo os direitos inerentes à propriedade. Em outras palavras, o ocupante que confere à propriedade a sua função social acaba sendo privilegiado em face do real proprietário.

É cediço que o pedido de usucapião, por se constituir em forma originária de aquisição da propriedade, precisa vir acompanhado de todos os seus requisitos legais autorizadores.

Para tanto, é necessário que esteja presente a prova da posse, um elemento essencial ao reconhecimento do procedimento/direito pleiteado, exercida de forma ininterrupta e com *animus dono* (ânimo de dono) por, no mínimo, 10 anos, à luz do que estabelece o artigo 1.238 do Código Civil, que dispõe:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Sobre o tema, o ilustre civilista Caio Mário da Silva, leciona:

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei.

[...]

A posse ad usucapionem é aquela que se exerce com intenção de dono - cum animo domini (DIREITO CIVIL, 1990 p. 109).

Destarte, ao ser delegada a propriedade ao ocupante/possuidor, o direito acaba por “destruir” essa mesma propriedade daquele que, até então, a titulava. Todavia, a solução revela-se justa, pois afasta de forma definitiva a possibilidade de o proprietário distante reavê-la. Por tal razão, um dos requisitos para o reconhecimento da usucapião é a inércia do proprietário por tempo suficiente para que seja presumido seu desinteresse.

Ressalta-se que o usucapiente já é considerado proprietário desde que tenha reunido os requisitos necessários à qualificação da usucapião, sendo que o procedimento de usucapião, seja ele judicial ou extrajudicial, visa tão somente estabelecer a correspondência entre a realidade fática e a realidade jurídica.

2.12 Do Procedimento de Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto

Em primeiro plano, registra-se que, para os efeitos do Provimento nº 63/2014 – CGJ/MT, de 12/08/2014, podemos extrair o conceito de deslocamento, conforme abaixo.

(...) considera-se deslocamento o exercício da posse da área medida pelo método georreferenciado em local diverso daquele que sua origem documental aponta que deveria incidir, de modo que não há coincidência topográfica entre a localização da área georreferenciada e o seu título definitivo de origem (Provimento nº 63/2014 – CGJ/MT, de 12/08/2014).

Ainda, extrai-se o conceito de sobreposição, abaixo:

(...) considera-se sobreposição a existência de outros títulos definitivos de origem, incidentes sob o(s) título(s) definitivo(s) de origem da matrícula/área georreferenciada, gerando, com isso, a existência de mais de um título definitivo outorgado pelo Estado de Mato Grosso, à proprietários diferentes sobre o mesmo local do globo terrestre (Provimento nº 63/2014 – CGJ/MT, de 12/08/2014).

Adiante, no mesmo provimento supracitado, a Corregedoria-Geral da Justiça de Mato Grosso afirma que a situação fundiária do Estado apresenta grande parte das ocupações transferidas aos particulares pelo Poder Público como deslocadas e/ou sobrepostas. Vejamos:

... considerando a realidade fundiária existente no Estado de Mato Grosso, em que, segundo estimativas, grande parte das ocupações legitimamente constituídas no Estado estão deslocadas e/ou sobrepostas, situação decorrente de uma época em que as metodologias das medições eram diferentes das atuais (Provimento nº 63/2014 – CGJ/MT, de 12/08/2014).

Portanto, o procedimento especial tratado no presente subitem foi criado pela Corregedoria-Geral da Justiça de Mato Grosso considerando a atual realidade fundiária do Estado e existe para possibilitar a averbação de georreferenciamento em matrículas que estejam deslocadas de seus títulos de origem, ou ainda sobrepostas a outros, cumulativamente ou não. Vejamos o que dispõe o art. 1.133 do CNGCE-MT:

Art. 1.133. A averbação do georreferenciamento em matrícula de título deslocado e/ou sobreposto a outro título particular será realizada perante o cartório de registro de imóveis de localização do imóvel, devendo observar analogicamente o procedimento previsto no inciso II do art. 213 da Lei n. 6.015/1973, combinado com o Decreto n. 4.449/2002, não implicando reconhecimento do domínio.

O procedimento tratado no presente subitem é regulado pelo art. 1.133, supracitado, e seguintes do CNGCE-MT, *in verbis*:

Art. 1.138. O procedimento de averbação de georreferenciamento em matrícula de título deslocado e/ou sobreposto junto ao cartório de registro de imóveis da circunscrição territorial do bem imóvel deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - escritura pública de declaração...
- II - mapa e memorial descritivo...
- III - anuência dos confinantes...
- IV- georreferenciamento certificado...
- V- certidão atualizada da matrícula [...] e cadeia dominial do imóvel...
- VI- certidões de ações cíveis e criminais...
- VII - carta de anuência do órgão fundiário federal competente...

Conforme exposto, o CNGCE-MT traz, de forma pormenorizada, diversas delimitações para a aplicação do procedimento especial em discussão, apresentando, ainda, um checklist dos documentos necessários. Contudo, tais especificações não são suficientes para afastar a incorreta aplicação do procedimento, conforme veremos a seguir.

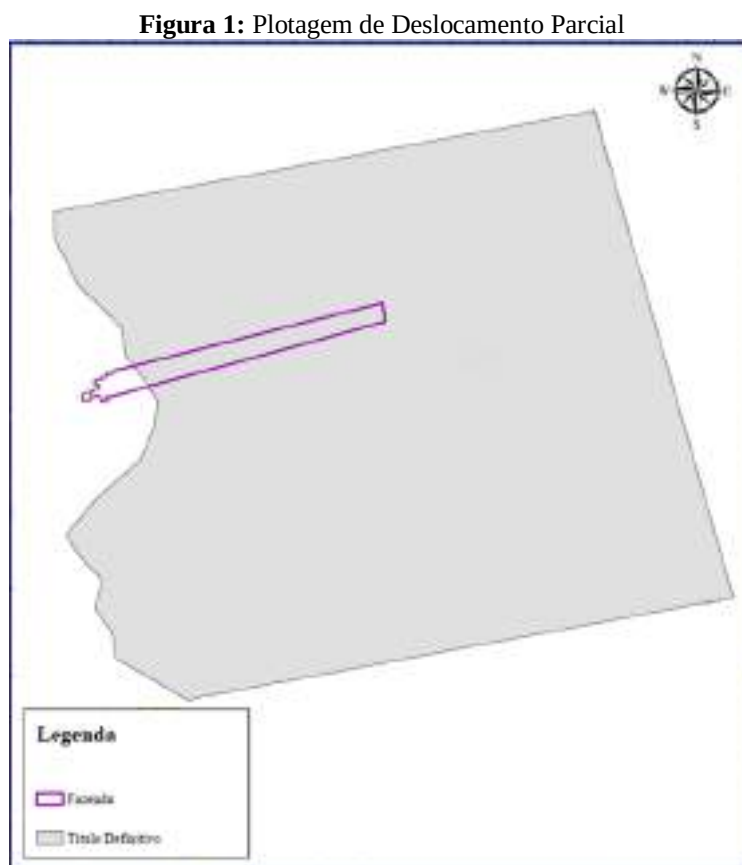
2.13 Da Correta e Incorreta forma de utilização do Procedimento Especial de Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto

Conforme mencionado anteriormente, o Procedimento Especial de Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto surgiu com a atual CNGCE-MT, com o intuito de possibilitar a averbação de georreferenciamento em matrículas que estejam deslocadas de seus títulos de origem, ou ainda sobrepostas a outros, cumulativamente ou não.

Todavia, embora o pensamento utópico e bem-intencionado da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso tenha motivado a criação do procedimento em questão, infelizmente ele pode ser utilizado de forma incorreta por proprietários ou interessados em áreas rurais.

Inicialmente, conforme já mencionado, o Procedimento de Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto existe para possibilitar

a averbação de georreferenciamento nos casos em que o imóvel esteja deslocado de seu título de origem, conforme exemplo abaixo:

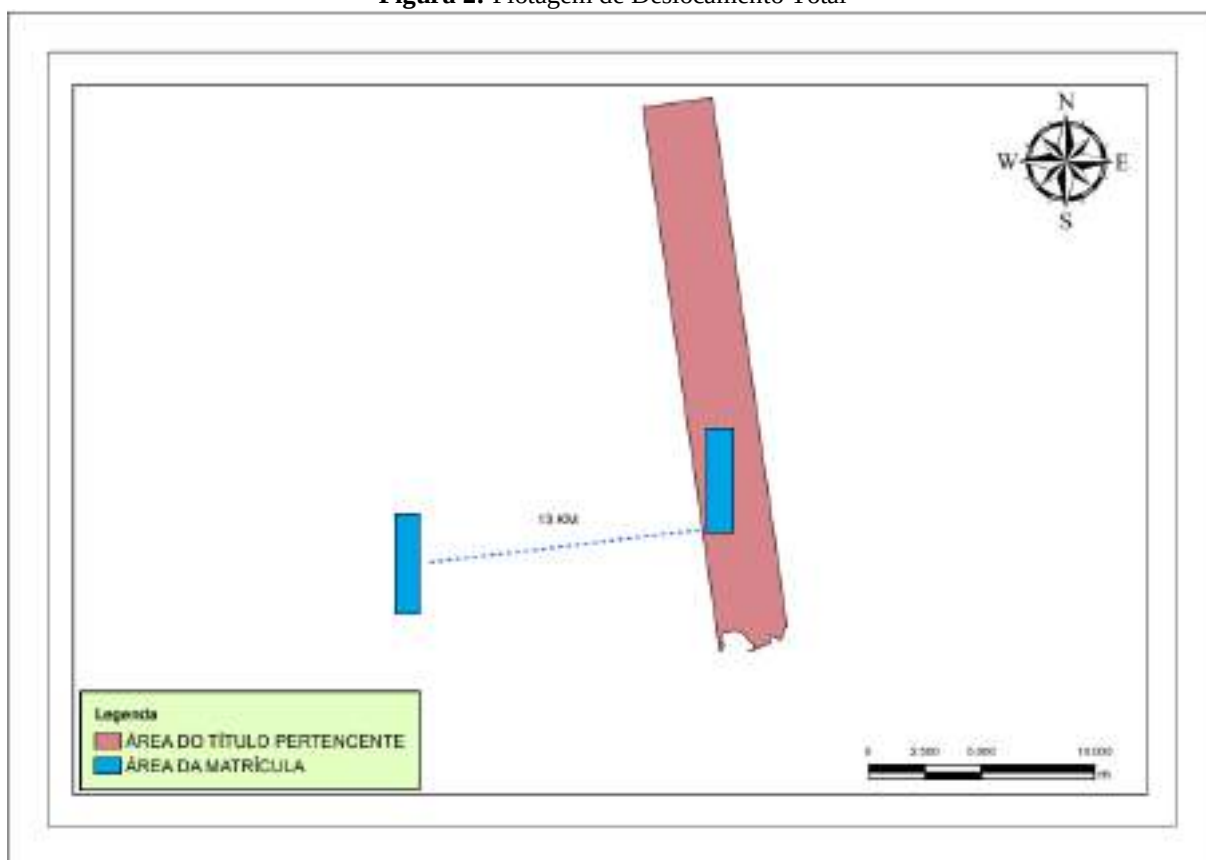


Fonte: Software Dimensor Métrica, 2025

Na imagem acima, é possível verificar um polígono cinza, hipotético, representando um título definitivo de propriedade, bem como outro polígono, representado por uma linha roxa, também hipotético, o qual representa, no exemplo, o atual imóvel objeto da retificação. Na representação hipotética acima, é possível constatar que o imóvel objeto da retificação está parcialmente fora de seu título definitivo, ou seja, está parcialmente deslocado de sua origem dominial.

Nesse caso, é correta a aplicação do Procedimento Especial de Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto, visto que o imóvel está deslocado, mas próximo ao seu título. Ou seja, é razoável a aplicação do procedimento especial.

Adiante, segue outra imagem que demonstra situação diferente:

Figura 2: Plotagem de Deslocamento Total

Fonte: Software Dimensor Métrica, 2025

Já nesta segunda imagem, é possível verificar um polígono vermelho, hipotético, representando um título definitivo de propriedade, bem como outro polígono azul, também hipotético, o qual representa, no exemplo, o atual imóvel objeto da retificação. Nesse segundo caso hipotético, constata-se que o imóvel objeto da retificação não está apenas parcialmente deslocado de sua origem, mas sim totalmente deslocado, ou seja, fora de sua origem, e ainda por aproximadamente 13 quilômetros de distância, incidindo, provavelmente, sobre outros títulos definitivos e outras propriedades rurais já tituladas.

Destarte, fica claro que, na segunda hipótese apresentada, há uma nítida violação do direito de propriedade de algum indivíduo, aquele sobre o qual recai o deslocamento do imóvel objeto da retificação.

2.14 A utilização do Instituto da Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto como forma alternativa de Usucapião

Demonstrado, portanto, o funcionamento dos institutos da Usucapião, da Arrecadação e da Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto,

podemos começar a tratar de forma mais aprofundada a temática central da presente pesquisa, qual seja, a incorreta utilização do último instituto citado como forma alternativa de usucapião, configurando uma tentativa de burlar o sistema registral imobiliário.

Conforme explicado anteriormente, existem diversas áreas devolutas no Estado de Mato Grosso, áreas estas que são de propriedade, portanto, do Poder Público, ou seja, do Estado de Mato Grosso. Nesses casos, o instituto destinado à regularização das ocupações é o procedimento de Arrecadação, junto ao INTERMAT.

Em contrapartida, com o intuito de que se manifeste a ação de dar ao bem a finalidade econômica e social, tanto de áreas rurais quanto urbanas, surge o instituto da usucapião, destinado à regularização das áreas de ocupação exercidas em áreas já tituladas, portanto, não devolutas. Tal procedimento constitui um meio originário de aquisição da propriedade, por meio da posse mansa e pacífica ao longo do tempo.

Pontua-se que tal procedimento (usucapião) não se destina à regularização de ocupações exercidas sobre áreas devolutas, como é o caso do procedimento de arrecadação —, mas sim à regularização de ocupações exercidas sobre áreas já transferidas do Poder Público ao particular, ou seja, áreas já tituladas.

Todavia, embora existam dois meios de aquisição originária, a Arrecadação e a Usucapião, um destinado aos casos em que a ocupação é exercida sobre área já titulada, e o outro destinado aos casos em que a ocupação é exercida sobre área ainda não titulada, muitos usuários do serviço registral vêm utilizando o Procedimento Especial de Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto como forma de substituir indevidamente o procedimento de usucapião.

Para exemplificar, imaginemos uma situação em que João seja proprietário de um imóvel localizado no Lote nº 01, que é vizinho do Lote nº 02. Contudo, a área de ocupação exercida por João não está restrita somente ao Lote nº 01. Nesse caso hipotético, João avança e ultrapassa os limites do imóvel, ocupando parte do Lote nº 02, de propriedade de Mário.

Neste cenário, João, ao realizar o georreferenciamento de seu imóvel, poderia ultrapassar os limites de seu lote e sobrepor parte da área ao Lote nº 02, vizinho e, desde que comprovado o deslocamento pelo INTERMAT, poderia dar prosseguimento ao pedido de Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto. Nessa situação, João georreferenciaria tanto a área de seu imóvel (Lote nº 01), quanto a área que ocupa do Lote nº 02.

Dessa forma, caso fosse averbado o georreferenciamento seguindo o procedimento especial de Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou

Sobreposto, João conseguiria regularizar tanto o seu imóvel quanto a área que ocupa do Lote nº 02. No entanto, essa área de ocupação, nesse cenário, deveria ser regularizada por meio do procedimento de usucapião ou, alternativamente, por compra e venda da parte ideal do imóvel pertencente ao Lote nº 02.

Já em outro cenário, imaginemos que João, proprietário do Lote nº 01, ocupe totalmente a área do Lote nº 03, de propriedade de Carlos, que sequer faz confrontação direta com o Lote nº 01. A ocupação exercida por João sobre o Lote nº 03 deveria ser regularizada por meio de procedimento de usucapião, em que João, mediante posse mansa e pacífica no decurso do tempo, poderia adquirir o imóvel localizado no Lote nº 03.

Contudo, suponhamos que a área do Lote nº 01 possua alguma ilegalidade, como embargos florestais ou qualquer ônus que a torne economicamente inviável para utilização. Nesse caso, João poderia averbar o georreferenciamento de seu imóvel utilizando-se do procedimento especial de Averbação de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto, não no local de origem, mas sim sobre a área onde deveria estar situado o Lote nº 03.

Portanto, fica claro que, utilizando o procedimento especial em comento, os proprietários de imóveis rurais podem alocar seus imóveis em qualquer lugar, inclusive sobre propriedades de terceiros, sem que as Serventias Extrajudiciais possam averiguar com clareza se essa prática está sendo exercida de forma danosa a outrem ou não.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho objetivou listar e descrever os principais problemas que a má utilização do procedimento especial de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto, instituído no âmbito do Estado de Mato Grosso, criado como uma resposta às incongruências históricas e técnicas da malha fundiária estadual, pode causar. A pesquisa bibliográfica foi crucial para a construção de um entendimento sobre o funcionamento dos registros de imóveis, bem como suas nuances.

Com a promulgação da Lei nº 10.267/2001 e do Decreto nº 4.449/2002, e a obrigatoriedade de averbação de retificação de área, houve um grande avanço na tentativa de instituir um sistema que fosse mais preciso para a identificação dos imóveis rurais no país. Contudo, em que pese a complexa e ousada inovação, esta não foi suficiente para sanar as diversas realidades existentes em cada região federativa, em especial, no caso do Estado de Mato Grosso, foco do presente estudo.

A análise dos princípios que norteiam o Direito Registral no Brasil foi realizada para compreender o funcionamento do Direito Registral perante as Serventias e seus usuários. Dessa análise, foi possível adquirir conhecimento sobre as características dos imóveis no ordenamento jurídico brasileiro, suas formas de transferência, consequências jurídicas, efeitos perante a sociedade, bem como os direitos dos proprietários.

Ainda, foram demonstrados e explanados os procedimentos de Arrecadação e Usucapião. A Arrecadação, como instrumento de legitimação das ocupações sobre as chamadas áreas devolutas; ao passo que a Usucapião, como instrumento de legitimação das ocupações sobre as áreas que já sejam tituladas, sendo estes os principais meios de regularização de terras no território brasileiro.

No decorrer da pesquisa, ficou destacado que a malha fundiária brasileira é caracterizada por sobreposições, deslocamentos de área e Títulos Definitivos imprecisos, o que impõe desafios para a efetivação da finalidade que o georreferenciamento de imóveis rurais

propõe. Tal cenário é especialmente agravado no âmbito do Estado de Mato Grosso, cuja origem das titulações remonta a uma época de práticas rudimentares de medição de terras, o que reflete, até hoje, na fragilidade da base cartográfica do estado, fato que dificulta, ainda mais, a aplicação do procedimento retificatório.

Nessa perspectiva, o procedimento especial de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto surge como uma alternativa para possibilitar a aplicação de tal instituto retificatório à realidade fundiária do Estado de Mato Grosso. No entanto, conforme demonstrado, tal procedimento apresenta vulnerabilidade ao uso indevido por parte dos usuários, podendo ser utilizado de má-fé como instrumento para fraudes e regularização indevida de ocupações.

Em outras palavras, há a possibilidade de os proprietários rurais “realocarem” seus imóveis em áreas diversas daquelas que foram tituladas, valendo-se da impossibilidade de os Cartórios de Registro de Imóveis apurarem, o que revela não somente falhas procedimentais, mas também riscos concretos ao direito de propriedade de terceiros. O objetivo central desta pesquisa foi justamente demonstrar tais riscos. Foram citados casos hipotéticos e demonstrado como ocorre a situação de deslocamento de área por meio de plotagens hipotéticas de matrículas.

Com base no estudo realizado, foi possível concluir que o instituto do georreferenciamento, embora de extrema importância, não pode ser tomado como solução única e definitiva. Isso é comprovado pela própria existência do procedimento especial de Georreferenciamento em Matrícula de Título Deslocado e/ou Sobreposto no Estado de Mato Grosso. A existência e utilização desse procedimento como forma de substituir o instituto da usucapião é juridicamente temerária.

O ordenamento jurídico brasileiro prevê mecanismos próprios e seguros para a regularização da posse prolongada ou do abandono de imóveis, sendo a utilização indevida do georreferenciamento uma distorção que compromete os fundamentos dos direitos reais e da publicidade registral.

REFERÊNCIAS

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº **593.682-00/2** (2º TACivSP, 4ª Câm. – Juiz Amaral Vieira – j. 2010/1999).

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento: Fundamento e Prática**. 1. ed. São Paulo: Saraiva. 2013.

AMARAL, Marcia do. **Segurança Jurídica Registral no Brasil: A estruturação, a confiança sistêmica e o enfrentamento dos desafios da era digital**. 1. ed. São Paulo, SP: Editor: IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - Coleção IRIB academia. 2024.

BRASIL. **Decreto Lei nº 4.449**, de 30 de outubro de 2002. Regulamenta a Lei no 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nos. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4449.htm. Acesso em: 09 de out. 2024.

BRASIL. **Decreto Lei nº 5.570**, de 31 de outubro de 2005. Dá nova redação a dispositivos do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e dá outras providências. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/decreto/d5570.htm. Acesso em: 09 out. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 09 out. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.267**, de 28 de agosto de 2001. Fixa Normas de Direito Agrário, Dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, e dá outras Providências. Diário Oficial da União. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4947.htm#art22. Acesso em: 09 out. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 09 out. 2024.

BOBBIO, Norberto. **Teoria do Ordenamento Jurídico**. 2. ed. São Paulo: Unb. 2003.

CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis – Conforme a Lei 14.382/2022**. 2. ed. – Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2023.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2016.

DANTAS, Francisco Clementino San Tiago. **Programa de direito civil III: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Editora Tio, 1979.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Aposentadoria compulsória de registradores e notários**. Revista de Direito Imobiliário, nº 47. São Paulo: Revista dos Tribunais. 1997.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. - São Paulo: Atlas, 2002.

MARQUES, Ricardo Henry. **Aposentadoria compulsória de registradores e notários**. 1. ed. Porto Alegre-RS: safe Sergio Antonio Fabris Editor. 2000.

MESQUITA, Manuel Henrique. **Obrigações reais e ônus reais**. 1. ed. Coimbra: Livraria Almedina. 1990.

MENEZES, Rafael de. **Teoria Geral das Obrigações, Direito Civil 2**, Aula 1. Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/63987347/Aula-de-Civil-2-Prof-Rafael-de-Menezes>. Acesso em: 09 out. 2024.

NETO, José Manoel de Arruda Alvin. **Comentários ao Código Civil Brasileiro: livro introdutório ao direito das coisas e ao direito civil**, vol. IX, tomo I. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2009.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da Usucapião Extrajudicial: de acordo com a Lei nº 13.465/2017, incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ**. 1. ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

PATAH, Priscila Alves. **Retificações no Registro de Imóveis**. 3. ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2024.

MATO GROSSO. **Provimento nº 63/2014**, de 12 de agosto de 2014. Dispõe sobre a padronização do procedimento de averbação de georreferenciamento em matrícula de título deslocado e/ou sobreposto perante o cartório de registro de imóveis, na forma do decreto nº 4.449/2002. Disponível em [chrome-extension://efaidnbmninnibpcapjpcglclefindmkaj/https://www.tjmt.jus.br/intranet.arq/download/s/Imprensa/NoticiaImprensa/file/2014/09%20-%20Setembro_2014/12%20-%20Provimento_Averba%C3%A7%C3%A3o_Corregedoria.pdf](https://www.tjmt.jus.br/intranet.arq/download/s/Imprensa/NoticiaImprensa/file/2014/09%20-%20Setembro_2014/12%20-%20Provimento_Averba%C3%A7%C3%A3o_Corregedoria.pdf). Acesso em: 09 out. 2024.

MINAYO, Maria Cecília de Souza (Org). **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. Petrópolis, RJ: Vozes, 1996.

NETTO, José Manoel de Arruda Alvim; COUTO, Monica Bonetti. **Comentários ao Código Civil brasileiro**, vol. XI, tomo II:do direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

LIMA, Fernando Andrade Pires de; VARELA, João de Matos Antunes. **Código Civil anotado**, vol. III, Colab. Manuel Henrique Mesquita. 2ª ed. Ver. e atual., Coimbra: Editora Coimbra, 1987.

RICHTER, Luiz Egon. **Do procedimento de retificação administrativa no registro de imóveis: um desafio a ser enfrentado**. Revista dos Tribunais. Disponível em: <http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/87559>. Acesso em: 09 out. 2024.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Princípio da legalidade e registro de imóveis**. Boletim IRIB em Revista. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/2954>. Acesso em: 09, de outubro de 2024.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis I – Parte Geral**, São Paulo, SP: Editora Saraiva, 2013.