

DIREITO IMOBILIÁRIO

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

COORDENAÇÃO

**RETIFICAÇÕES NO REGISTRO
DE IMÓVEIS**

PRISCILA ALVES PATAH

IX

THOMSON REUTERS

**REVISTA DOS
TRIBUNAIS™**

Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais

JULIANA MAYUMI ONO

Gerente de Conteúdo

MILISA CRISTINE ROMERA

Editorial: Aline Marchesi da Silva, Diego Garcia Mendonça, Karolina de Albuquerque Araújo e Quenia Becker

Gerente de Conteúdo Tax: Vanessa Miranda de M. Pereira

Direitos Autorais: Viviane M. C. Carmezim

Assistente de Conteúdo Editorial: Juliana Menezes Drumond

Analista de Projetos: Camilla Dantara Ventura

Estagiários: Alan H. S. Moreira, Ana Amalia Strojnowski, Bárbara Baraldi e Bruna Mestriner

Produção Editorial

Coordenação

ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES

Especialistas Editoriais: Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

Analista de Projetos: Larissa Gonçalves de Moura

Analistas de Operações Editoriais: Alana Fagundes Valério, Caroline Vieira, Damares Regina Felício, Danielle Castro de Moraes, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto e Patricia Melhado Navarra

Analistas de Qualidade Editorial: Ana Paula Cavalcanti, Fernanda Lessa, Thais Pereira e Victória Menezes Pereira

Design Editorial: Lucas Kfourri

Estagiárias: Maria Carolina Ferreira, Sofia Mattos e Tainá Luz Carvalho

Capa: Lucas Kfourri

Equipe de Conteúdo Digital

Coordenação

MARCELLO ANTONIO MASTRO ROSA PEDRO

Analistas: Gabriel George Martins, Jonatan Souza, Maria Cristina Lopes Araujo e Rodrigo Araujo

Gerente de Operações e Produção Gráfica

MAURICIO ALVES MONTE

Analistas de Produção Gráfica: Aline Ferrarezi Regis e Jéssica Maria Ferreira Bueno

Estagiária de Produção Gráfica: Ana Paula Evangelista

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

Patah, Priscila Alves

Retificações no Registro de Imóveis / Priscila Alves Patah. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020. -- (Coleção Direito Imobiliário ; v. IX / Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coordenador)

Bibliografia.

ISBN 978-65-5614-153-4

1. Direito imobiliário 2. Direito imobiliário - Brasil 3. Registro de imóveis 4. Registro de imóveis - Leis e legislação - Brasil 5. Retificação I. Pedroso, Alberto Gentil de. II. Título. III. Série.

20-39124

CDU-347.235(81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Direito imobiliário 347.235(81)

Cibele Maria Dias - Bibliotecária - CRB-8/9427

SUMÁRIO

PREFÁCIO DA COLEÇÃO	5
APRESENTAÇÃO DA COLEÇÃO.....	9
SOBRE O COORDENADOR – ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO	11
ESTRUTURA DA COLEÇÃO	13
SOBRE OS AUTORES DA COLEÇÃO	15
APRESENTAÇÃO.....	21
SOBRE A AUTORA – PRISCILA ALVES PATAH.....	23
DEDICATÓRIA	25
AGRADECIMENTOS.....	27
PREFÁCIO	29
INTRODUÇÃO.....	39
CAPÍTULO 1 – CONCEITO DE RETIFICAÇÃO	43
CAPÍTULO 2 – PRINCÍPIOS REGISTRÁRIOS RELACIONADOS COM A RETIFI- CAÇÃO.....	47
2.1. Especialidade.....	47
2.2. Independência	53
2.3. Legalidade.....	54
2.4. Rogação	55
2.5. Segurança jurídica	56
2.6. Unitariedade matricial.....	57
CAPÍTULO 3 – CLASSIFICAÇÕES	59
3.1. Quanto à tramitação	62
3.1.1. Retificação endorregistral	62
3.1.2. Retificação extrarregistral	63

3.2.	Quanto à competência.....	64
3.2.1.	Retificação judicial	64
3.2.2.	Retificação administrativa	64
3.3.	Quanto à iniciativa	66
3.3.1.	De ofício	66
3.3.2.	A requerimento.....	66
3.4.	Quanto ao procedimento	66
3.4.1.	Retificação pelo procedimento sumário	66
3.4.2.	Retificação pelo procedimento ordinário.....	67
3.5.	Quanto ao objeto.....	67
3.5.1.	Retificação da base subjetiva.....	67
3.5.2.	Retificação da base objetiva.....	80
CAPÍTULO 4 - SITUAÇÕES QUE NÃO SE CONFUNDEM COM RETIFICAÇÃO....		87
CAPÍTULO 5 - PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO FORA DO REGISTRO DE IMÓVEIS (EXTRARREGISTRAL).....		99
CAPÍTULO 6 - PROCESSO DE RETIFICAÇÃO JUDICIAL - AÇÃO JUDICIAL		111
CAPÍTULO 7 - MODALIDADES DE RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA.....		123
7.1.	Retificação extrajudicial de ofício	123
7.2.	Retificação extrajudicial a requerimento do interessado	127
7.2.1.	Unilateral.....	127
7.2.2.	Bilateral	133
7.2.2.1.	Sem anuência ou notificação - Lei nº 13.838/2019	134
7.3.	Administrativo judicial	138
7.4.	Análise das Normas Extrajudiciais dos Estados quanto à Retificação no Registro de Imóveis	140
7.4.1.	Acre.....	141
7.4.2.	Alagoas	142
7.4.3.	Amapá	143
7.4.4.	Amazonas.....	143
7.4.5.	Bahia.....	144
7.4.6.	Ceará.....	146
7.4.7.	Distrito Federal	148
7.4.8.	Espírito Santo	148
7.4.9.	Goiás.....	149
7.4.10.	Maranhão.....	149
7.4.11.	Mato Grosso	149
7.4.12.	Mato Grosso do Sul.....	152
7.4.13.	Minas Gerais	152

7.4.14.	Pará.....	153
7.4.15.	Paraíba.....	154
7.4.16.	Paraná.....	155
7.4.17.	Pernambuco.....	155
7.4.18.	Piauí.....	156
7.4.19.	Rio de Janeiro.....	158
7.4.20.	Rio Grande do Norte	159
7.4.21.	Rio Grande do Sul.....	160
7.4.22.	Rondônia.....	161
7.4.23.	Roraima	162
7.4.24.	Santa Catarina.....	163
7.4.25.	São Paulo.....	165
7.4.26.	Tocantins.....	167
CAPÍTULO 8 – PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA BILATERAL.....		169
8.1.	Documentos necessários.....	170
8.1.1.	Requerimento.....	172
8.1.2.	Documentos pessoais	175
8.1.3.	Mapa e Memorial	178
8.1.4.	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART	185
8.1.5.	Declarações necessárias	187
8.1.6.	Anuência dos Confrontantes	190
8.1.7.	Certificação do INCRA.....	195
8.1.8.	Cadastro Ambiental Rural – CAR	205
8.1.9.	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR e Imposto Territorial Rural – ITR.....	210
8.1.9.1.	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR.....	211
8.1.9.2.	Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR	214
8.1.9.3.	Conceito de Imóvel Rural	217
8.2.	Das funções do profissional técnico	231
8.3.	Fase interna no Registro de Imóveis	233
8.3.1.	Protocolo	234
8.3.2.	Qualificação	236
8.3.3.	Notificações e impugnações.....	242
8.3.4.	Diligências.....	249
8.3.5.	Decisão final: Indeferimento, Deferimento e Emolumentos.....	251
8.3.6.	Encerramento e abertura de matrícula	255
8.4.	Apuração de remanescente.....	256
8.5.	Áreas públicas.....	260

CAPÍTULO 9 – GEORREFERENCIAMENTO	265
CONCLUSÃO	281
ANEXOS	285
1. Questões polêmicas	285
2. Modelos do procedimento de retificação administrativa	300
2.1. Requerimento Inicial – Retificação Unilateral	300
2.2. Requerimento Inicial – Retificação Bilateral	301
2.3. Complemento ao Requerimento Inicial – Provimento nº 61, CNJ	302
2.4. Autuação do Procedimento de Retificação Extrajudicial pelo Re- registrador de Imóveis	302
2.4.1. Capa.....	302
2.4.2. Certidão de Autuação e Protocolo	302
2.5. Certidões emitidas no decorrer do Procedimento de Retificação Extrajudicial pelo Registrador de Imóveis	303
2.5.1. Certidão de Juntada de procuração	303
2.5.2. Certidão (emissão de Nota de Devolução).....	303
2.5.3. Certidão (novo ingresso no protocolo).....	303
2.5.4. Certidão de Juntada de documentos	303
2.5.5. Certidão (cumprimento parcial de exigências)	304
2.5.6. Certidão (cumprimento de exigências).....	304
2.5.7. Certidão (troca de folhas pelo requerente)	304
2.5.8. Certidão de Juntada (certidão da matrícula nº...).....	304
2.5.9. Certidão de análise prévia da documentação e juntada das buscas efetuadas.....	305
2.5.10. Certidão de Juntada (notificações)	305
2.5.11. Certidão de entrega de notificação	305
2.5.12. Certidão de decurso do prazo para impugnação.....	305
2.5.13. Certidão de prorrogação de prazo	306
2.5.14. Certidão de decurso de prazo para manifestação dos requerentes e envio ao Juiz Corregedor Permanente.....	306
2.6. Declarações do Profissional Técnico	306
2.7. Carga dos autos.....	307
2.8. Requerimento para notificação (assinado pelo requerente).....	307
2.9. Requerimento para dispensa de anuência de confrontantes, nos termos da Lei nº 13.838/2019	308
2.10. Notificação a ser enviada ao confrontante	309
2.11. Encaminhamento dos autos ao Juiz Corregedor Permanente	310
2.12. Qualificação Registrária	310
2.12.1. Nota de Devolução	310

2.12.2.	Deferimento.....	311
2.12.3.	Indeferimento.....	311
2.13.	Extratos – Livro 2-Registro Geral	313
2.13.1.	Averbação de retificação – erro evidente.....	313
2.13.2.	Averbação de retificação de ofício	313
2.13.3.	Averbação de retificação unilateral.....	314
2.13.4.	Averbação de retificação bilateral	314
2.13.5.	Averbação de georreferenciamento.....	315
2.13.6.	Abertura de matrícula de imóvel rural, após retificação, com averbação de transporte	316
2.13.7.	Abertura de matrícula de imóvel urbano, após retificação.....	317
2.13.8.	Abertura de matrícula de imóvel rural, após georreferenciamento.....	317
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS		319