



Centro Universitário de Brasília - UniCEUB
Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais – FAJS
Curso de Bacharelado em Direito

CARLOS ROBERTO BORGES JÚNIOR

**A (IM)POSSIBILIDADE DA DISPENSA DA ANUÊNCIA DE CONFRONTAÇÃO NO
PROCESSO DE RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO REGISTRO CARTORIAL A
PARTIR DO GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS**

BRASÍLIA/DF

2023

CARLOS ROBERTO BORGES JÚNIOR

**A (IM)POSSIBILIDADE DA DISPENSA DA ANUÊNCIA DE CONFRONTAÇÃO NO
PROCESSO DE RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO REGISTRO CARTORIAL A
PARTIR DO GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS**

Artigo Científico apresentado como requisito parcial
para obtenção do título de Bacharel em Direito pela
Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS do
Centro Universitário de Brasília (UniCEUB).

Orientadora: Professora Sabrina Durigon Marques

BRASÍLIA/DF

2023

CARLOS ROBERTO BORGES JÚNIOR

**A (IM)POSSIBILIDADE DA DISPENSA DA ANUÊNCIA DE CONFRONTAÇÃO NO
PROCESSO DE RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO REGISTRO CARTORIAL A
PARTIR DO GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS**

Artigo Científico apresentado como requisito parcial
para obtenção do título de Bacharel em Direito pela
Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais - FAJS do
Centro Universitário de Brasília (UniCEUB).

Orientadora: Professora Sabrina Durigon Marques

BRASÍLIA/DF, 22 DE MARÇO DE 2023

BANCA AVALIADORA

Sabrina Durigon Marques
Professora Orientadora

Professor(a) Avaliador(a)

A (IM)POSSIBILIDADE DA DISPENSA DA ANUÊNCIA DE CONFRONTAÇÃO NO PROCESSO DE RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO REGISTRO CARTORIAL A PARTIR DO GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS

Carlos Roberto Borges Júnior¹

Resumo: O georreferenciamento de imóveis rurais e a retificação extrajudicial são procedimentos que se relacionam na construção de um sistema cadastral-registral eficiente. Desde o estabelecimento desses procedimentos no Brasil, com a publicação da Lei nº 10.267/2001 e da Lei nº 10.931/2004, verifica-se a construção de uma base cartográfica com mais de 357 milhões de hectares, porém, com apenas 35,1% desse quantitativo, com segurança jurídica garantida pelos Oficiais de Registro. Diante desses números, alternativas propostas nos últimos anos pelos Poderes Legislativo e Executivo tentaram desburocratizar o procedimento de retificação extrajudicial com a dispensa total da anuência de confrontação, a qual não foi recepcionada integralmente pelo Poder Judiciário. Dessa forma, a partir dos números do georreferenciamento e da retificação extrajudicial, bem como dos precedentes jurídicos e posições doutrinárias referentes ao tema, o presente artigo demonstra a segurança construída sobre a base cadastral-registral brasileira nas últimas duas décadas e os riscos inerentes a mudanças sem critérios técnicos, e por isso, critica os Poderes independentes da União pela ausência da adoção de técnicas que admitam a dispensa da anuência de confrontação, e propõe alternativas objetivas à flexibilização desse procedimento.

Palavras-Chave: Anuência; Georreferenciamento; Retificação.

Sumário: Introdução. 1 – Evolução do Cadastro Técnico e do Registro de Imóveis no Brasil. 1.1 – Georreferenciamento de Imóveis Rurais na Estruturação de um Cadastro Eficiente. 1.2 – Retificação de Registro como Etapa Final do Sistema Cadastral-Registral. 2 – Estatística do Sistema Cadastral-Registral Brasileiro nos últimos 20 anos. 3 – Precedentes Jurídicos e Posições Doutrinárias referentes à Dispensa da Anuência de Confrontação. 4 – Alternativas para a Dispensa da Anuência de Confrontação. 4.1 – Inserção da Incerteza do Cálculo de Área e Perímetro no Registro. 4.2 – Confrontação com Imóvel Certificado pelo INCRA, com ou sem Registro de Retificação. 4.3 - Confrontação com Imóvel maior que Quatro Módulos Fiscais declarado no Cadastro Ambiental Rural. 4.4 - Confrontação com Imóvel Descrito por Coordenadas no Registro Cartorial. 4.5 – Inserção de Base Cartográfica no Sistema de Gestão Fundiária. 4.6 – Contratação de Profissional Técnico para subsidiar a Análise Cartorial. Considerações Finais.

¹ <http://lattes.cnpq.br/7644884304880134>

INTRODUÇÃO

Há 172 anos, desde a publicação da Lei nº 601/1850, as autoridades brasileiras buscam metodologias para alcançar o conhecimento do território brasileiro, no que se refere ao cadastro dos imóveis rurais. Trata-se de uma tarefa árdua, pois o Brasil é um país com dimensão continental e suas propriedades possuem diversas características fundiárias, conforme formação de seus limites ao longo dos anos, os quais devem ser sanados na construção de um cadastro que tem por objetivo, alcançar a segurança jurídica dessas propriedades.

Nesse contexto, vale ressaltar que até o início do século XXI, este cadastro foi construído com base em informações apenas textuais. Com o avanço da tecnologia, a partir da publicação da Lei nº 10.267/2001 e do Decreto nº 4.449/2002, houve a criação e a regulamentação da metodologia do georreferenciamento de imóveis rurais, a qual buscou associar a informação textual à informação espacial.

Nesse contexto, à medida que a técnica do georreferenciamento passou a modificar o memorial descritivo existente nas transcrições ou matrículas registrais, tornou-se necessário também, por meio dos Oficiais de Registro, a retificação dos referidos títulos registrais, nos moldes do artigo 213 da Lei 6.015/1973.

No entanto, nota-se um descompasso temporal entre as etapas desenvolvidas pelos profissionais técnicos e os Oficiais de Registro de Imóveis, gerando uma lentidão no processo de construção de um cadastro rural geoespacializado, o que impacta nas transações inter vivos, na aceleração do combate ao desmatamento, nas queimadas ilegais, na grilagem de terra, na identificação de títulos deslocados, assim como nas medidas que poderiam fomentar a infraestrutura do país, como na produção do campo, ações de desapropriação, taxação, fiscalização, soluções de conflitos e na implementação de políticas públicas.

Apesar do procedimento de retificação ter sido desjudicializado com a publicação da Lei nº 10.931/2004, o aumento de certificações emitidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) tem pressionado a celeridade nos processos cartoriais, que na maioria das vezes é desacelerada pela burocracia existente, principalmente, no que se refere ao recolhimento de anuências dos confrontantes do imóvel georreferenciado.

Com isso, recentemente tem havido movimentos para a desburocratização do processo de retificação extrajudicial, no sentido de eliminar a exigência de apresentação de anuências de confrontantes nos Cartórios de Registro de Imóveis, porém, sem considerar outras possibilidades para comprovação da ausência de litígio, o que poderá colocar em risco, todo o

trabalho construído ao longo dos últimos 20 anos, uma vez que a segurança jurídica ficaria ameaçada, e a confiança cartorial retroagiria aos moldes encontrados no início do século.

Dessa forma, através da metodologia sócio jurídica, a presente pesquisa busca alimentar o debate quanto a possibilidade da redução da burocracia, subsidiando as discussões jurídicas à luz da Ciência Geodésica, uma vez que o tema tem sido amplamente debatido somente sob o olhar jurídico/legislativo e pelos operadores do Direito Registral.

Sendo assim, busca-se avaliar a (in)efetividade de norma que dispense as anuências de confrontação no procedimento de retificação extrajudicial, o que levaria ao sobrecarregamento do judiciário no futuro, devido à procura desta via pelo prejudicado para o cancelamento de matrículas, ocasionado pela insegurança jurídica e a não constatação de conflito no ato retificatório, o que colocaria em risco, as últimas duas décadas de trabalho no que tange à retificação extrajudicial.

Para isso, a presente pesquisa demonstra: no tópico 1, a evolução histórica do sistema cadastral-registral no país, culminando na implementação do georreferenciamento de imóveis rurais e na retificação de registro extrajudicial; no tópico 2, uma relação estatística entre o desenvolvimento dos procedimentos de georreferenciamento e a retificação nos últimos 20 anos; no tópico 3, os precedentes jurídicos e as posições doutrinárias referentes a possibilidade de desburocratização do procedimento de retificação face ao avanço dos números do georreferenciamento; e no tópico 4, as possibilidades de flexibilização do procedimento de recolhimento de anuências, porém, com um aspecto inovador para as discussões jurídicas, qual seja, a dispensa da anuência de confrontação a partir da fundamentação produzida pelo responsável técnico baseada sobre dados e evidências, sendo posteriormente, submetida ao crivo do Oficial de Registro de Imóveis.

1 EVOLUÇÃO DO CADASTRO TÉCNICO E DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

Não se sabe ao certo, em que ano se deu o início da divisão administrativa do território brasileiro. Segundo Cintra (2015), a divisão foi realizada a partir do ano de 1536. Laranjeira (2009) cita que a referida divisão iniciou-se em 1534. Erpen e Paiva (2016) destacam a divisão a partir de 1532. Mas para Folle (2010), a história da propriedade imobiliária no Brasil começou em 1500, uma vez que a descoberta do Brasil passou a posse das terras desse território ao domínio público de Portugal.

Cintra (2015) refere-se à divisão administrativa dando origem às glebas denominadas de capitânicas hereditárias. Essas capitânicas foram divididas pelo Rei de Portugal, Dom João III e atribuídas aos capitães e governadores de sua confiança. Devido ao tamanho das capitânicas, essas foram subdivididas e denominadas de sesmarias, as quais foram distribuídas entre pessoas cristãs que pretendiam cultivá-las. As terras não cultivadas retornavam ao domínio público, configurando-se como terras devolutas.

Paralelamente, Folle (2010) ressalta que o registro de imóveis teve seu marco inicial somente em 1843, com a Lei Orçamentária nº 317, que instituiu o registro geral de hipotecas, tendo como prioridade resguardar o crédito, e não o domínio privado.

Em 18 de setembro de 1850 foi publicada a Lei nº 601, e posteriormente, o seu regulamento através do Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854, caracterizando-se como a primeira Legislação de Terras do Império, sendo obrigatório o registro àqueles que possuíam terras devolutas com a aquisição pela posse, enquanto que os sesmeiros, devido a sua regularidade à época, não estavam sujeitos a mesma obrigatoriedade. Essa lei ficou conhecida como o “Registro do Vigário”², já que os registros eram feitos pelos vigários das freguesias do Império, no livro da Paróquia Católica (FOLLE, 2010).

Pelo Decreto nº 1.318/1854, também já é possível notar a necessidade da presença do Agrimensor³ e, de certa forma, a possibilidade da construção de um cadastro técnico, se

² Dec. 1.318/1854 - Art. 97. Os Vigários de cada huma das Freguezias do Imperio são os encarregados de receber as declarações para o registro das terras, e os incumbidos de proceder á esse registro dentro de suas Freguezias [...].

Dec. 1.318/1854 - Art. 100. As declarações das terras possuidas devem conter: o nome do possuidor, a designação da Freguezia, em que estão situadas: o nome particular da situação, se o tiver: sua extensão, se for conhecida: e seus limites.

Dec. 1.318/1854 - Art. 103. Os Vigários terão livros de registro por elles abertos, numerados, rubricados e encerrados [...].

³ Dec. 1.318/1854 - Art. 11. Em cada districto haverá hum Inspector Geral das medições, ao qual serão subordinados tantos Escreventes, Desenhadores, e Agrimensores, quantos convier [...].

Dec. 1.318/1854 - Art. 14. [...] o trabalho dos Agrimensores [...] procederá á formação dos mappas de cada hum dos territorios medidos.

considerada a reconstituição de memoriais atrelada à união de todos os mapas em uma única base, mesmo que precária.

Folle (2010) ressalta que o registro paroquial possuiu mero caráter estatístico, não sendo forma de aquisição ou transferência da propriedade. Na mesma linha, Carneiro (2003) enfatiza que nessa época a propriedade se transmitia pela simples tradição e não pelo contrato.

Mas com o passar do tempo, o crédito ficava comprometido pela ausência do registro das terras. Com isso, foi criado o Registro Geral a partir da Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, regulamentada pelo Decreto nº 3.453, de 26 de abril de 1865, que dentre os avanços ocorridos, destaca-se a substituição da forma de transmissão dos imóveis entre vivos, que até então se fazia pela tradição, pela transcrição do título com a respectiva instituição de ônus reais. Por sua vez, as Transcrições ficaram encarregadas aos Tabeliães, e não aos Vigários, assim como nas inscrições hipotecárias⁴.

Com a proclamação da República em 1890, Carneiro (2003) destaca que a Lei 1.237/1864 foi substituída pelo Decreto nº 169-A e seu regulamento, porém sem avanços significativos. Posteriormente, com a entrada em vigor do Código Civil de 1916, o “Registro Geral” passou a denominar-se “Registro de Imóveis”, tornando-se uma instituição pública e valorizando a Transcrição, garantindo ao seu titular, a presunção relativa de domínio⁵ (FOLLE, 2010).

Dec. 1.318/1854 - Art. 16. Estes mappas serão acompanhados de memoriaes, contendo as notas descriptivas do terreno medido, e todas as outras indicações, que deverem ser feitas em conformidade do Regulamento Especial das medições.

⁴ Lei 1.237/1864 - Art. 7º O registro geral comprehende:

A transcrição dos títulos da transmissão dos immoveis susceptiveis de hypotheca e a instituição dos onus reaes.

A inscrição das hypothecas.

§ 1º A transcrição e inscrição devem ser feitas na Comarca ou Comarcas onde forem os bens situados.

§ 2º [...]

§ 3º Este registro fica encarregado aos Tabelliães creados ou designados pelo Decreto nº 482 de 14 de Novembro de 1846.

⁵ Lei 3.071/1916 - Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:

I - Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel.

[...]

Lei 3.071/1916 - Art. 531. Estão sujeitos a transcrição, no respectivo registro, os títulos translativos da propriedade imóvel, por ato entre vivos.

Lei 3.071/1916 - Art. 533. Os atos sujeitos a transcrição [...] não transferem o domínio, senão da data em que se transcreverem.

Lei 3.071/1916 - Art. 534. A transcrição datar-se-á do dia, em que se apresentar o título ao oficial do registro, a este o prenotar no protocolo.

Lei 3.071/1916 - Art. 856. O registro de imóveis comprehende:

I. A transcrição dos títulos de transmissão da propriedade.

[...]

IV. A inscrição das hypothecas.

Em contrapartida, Carvalho (1976) ressalta que apesar da publicação do Código Civil de 1916, o cadastro imobiliário avançou somente em 1948, com a aplicação da aerofotogrametria em substituição aos meios convencionais de medição, considerando grandes áreas.

Outro marco importante no que tange ao Registro de Imóveis foi a publicação da Lei de Registros Públicos (LRP), em 31 de dezembro de 1973, com vigência desde 01 de janeiro de 1976 (Lei nº 6.015/1973). Segundo Folle (2010), esta legislação simplificou o ingresso de direitos e garantias no registro de imóveis, já que os termos “Inscrição” e “Transcrição” foram unificados apenas no termo “Registro”. Além disso, a LRP ainda substituiu a utilização do documento denominado “Transcrição” pela “Matrícula”.

E finalmente, visando a construção eficiente de um sistema cadastral-registral no Brasil, destaca-se a inserção dos §§ 3º e 4º, no art. 176, e o § 3º, no art. 225, da LRP, com a publicação da Lei nº 10.267/2001, que estabeleceu a metodologia do georreferenciamento de imóveis rurais, assim como, a alteração da redação dos arts. 212, 213 e 214 na LRP, conforme publicação da Lei nº 10.931/2004, a partir da qual o procedimento de retificação de limites de imóveis foi transferido da esfera judicial para a administrativa, ficando a cargo do Oficial de Registro de Imóveis, a responsabilidade por este ato.

Desse modo, considerando que não é possível obter segurança jurídica sobre um conjunto de informações ou matrículas, sem uma base de dados estruturada de forma eficiente, Jacomino (2006) enfatiza a importância da relação entre o cadastro e o registro de imóveis, onde o primeiro é responsável pelo registro dos limites físicos do imóvel, enquanto o segundo provém o cadastro de informações relativas à titularidade, onde uma instituição se apoia na outra, interconectadas por um único elemento de ligação, ou seja, o imóvel.

1.1 Georreferenciamento de Imóveis Rurais na Estruturação de um Cadastro Eficiente

Apesar da substituição das Transcrições pelas Matrículas, a partir da publicação da LRP, a Transcrição ainda é encontrada com validade nos Cartórios de Registro de Imóveis, nos casos em que ainda não houve modificações de cunho objetivo relativas à parcela. A Transcrição, além de não impor a apresentação do memorial descritivo dos limites da parcela, pode conter a dimensão espacial da soma de mais de uma parcela, e que, necessariamente, não são contínuas no espaço.

Por outro lado, de acordo com o texto original da LRP, a identificação do imóvel rural na matrícula era feita a partir da descrição da sua característica, confrontações, localização e

denominação⁶, no que se refere ao aspecto objetivo, sendo que a metodologia dessa identificação ficava a cargo do profissional técnico, uma vez que a legislação da época não foi normatizada no que se refere ao critério técnico.

Nesse contexto, conforme avanço tecnológico desde 1976, os memoriais descritivos registrados nas matrículas podem ser encontrados com citação contendo somente informações descritivas de limites naturais (ex: pelo Córrego da Onça) e/ou artificiais (ex: pela cerca até o Jatobá) ao longo do caminhamento do perímetro, ou com a inclusão ou substituição dessas informações literais por informações numéricas, como distâncias (ex: 232 metros) e ângulos, como rumos (ex: 60° NO) ou azimutes (ex: 300°00'00”), e/ou coordenadas geodésicas (ex: Latitude -15°45'23,121”; Longitude -47°22'14,265”) ou coordenadas associadas ao sistema plano-retangulares (ex: sistema de projeção UTM - N: 7.254.623,36 metros; E: 256.475,25 metros; Fuso: 23S). Mesmo assim, há casos em que a informação literal ou numérica é incompleta, ou incoerente com a verdadeira representação espacial da parcela rural.

Nesse sentido, Marra (2015) cita que a heterogeneidade de métodos de produção e representação da parcela rural pela falta de padronização, assim como, o descompasso entre a mensuração das parcelas e o registro dessas, geraram um verdadeiro “caosdastro”. Tal fato pode ser evidenciado pela falta de representação espacial das parcelas em uma base única, e conseqüentemente, pela ausência de justaposição entre polígonos que compõem as parcelas (Marra et al., 2015).

Com isso, visando a implementação de uma base de dados padronizada e eficiente, sem sobreposição e estabelecendo uma justaposição entre as parcelas, foi instituído o georreferenciamento de imóveis rurais no Brasil, através das publicações da Lei nº 10.267/2001, do Decreto nº 4.449/2002 e da 1ª Edição da Norma Técnica de Georreferenciamento de Imóveis Rurais (NTGIR).

Nesse contexto, a Lei nº 10.267/2001 inseriu o item 3, no inciso II, do Art. 176, da LRP, complementando a identificação prevista no art. 227 do texto original da LRP, com os dados da área e do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR)⁷.

Além disso, destaca-se que a Lei nº 10.267/2001 também introduziu os §§ 3º e 4º, no art. 176, e o § 3º, no art. 225, da LRP, padronizando a identificação do imóvel rural a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de

⁶ LRP, art. 227, § 3º - texto original.

⁷ O Cadastro de Imóvel Rural foi instituído pelo art. 1º, da Lei nº 5.868/1972, como parte do Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), consistindo apenas em um cadastro textual declaratório dos imóveis rurais, ou seja, não havendo o vínculo entre as informações textual e espacial.

Responsabilidade Técnica (ART), contendo coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência ou ações judiciais que envolvam imóveis rurais.

No entanto, com exceção das ações judiciais que versem sobre imóveis rurais ajuizadas após 31/10/2005, onde o georreferenciamento é exigido independentemente do tamanho da área da parcela⁸, nos demais casos, a obrigatoriedade do procedimento do georreferenciamento está atrelada ao tamanho da área e aos prazos apresentados na tabela 01, conforme art. 10, do Decreto nº 4.449/2002, ficando defeso ao Oficial de Registro, a prática de atos voltados ao desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência ou, a criação ou alteração da descrição do imóvel proveniente de procedimento judicial ou administrativo, conforme § 2º, do art. 10, do Decreto nº 4.449/2002.

Tabela 01: Prazos para exigência do georreferenciamento.

Inciso	Prazo	Data de Vigência	Exigência	Legislação
I	90 dias	18/02/2004	≥ 5.000 ha	Decreto nº 4.449/2002
II	1 ano	20/11/2004	≥ 1000ha	Decreto nº 4.449/2002
III	5 anos	20/11/2008	≥ 500ha	Decreto nº 5.570/2005
IV	10 anos	20/11/2013	≥ 250ha	Decreto nº 7.620/2011
V	15 anos	20/11/2018	≥ 100ha	Decreto nº 9.311/2018
VI	20 anos	20/11/2023	≥ 25ha	Decreto nº 9.311/2018
VII	22 anos	20/11/2025	Todos Imóveis	Decreto nº 9.311/2018

Fonte: Decreto nº 4.449/2002, art. 10.

Após a execução do georreferenciamento do imóvel rural pelo Responsável Técnico, as peças técnicas (memorial descritivo e planta) são submetidas ao crivo do Oficial de Registro de Imóveis para avaliação quanto à segurança jurídica, no que se refere à compatibilização entre os dados arquivados no Cartório de Registro de Imóveis e os dados determinados em conformidade com o Manual Técnico para Georreferenciamento de Imóveis Rurais em vigência, em cumprimento ao princípio da especialidade objetiva.

1.2 Retificação de Registro como Etapa Final do Sistema Cadastral-Registral

Em se tratando do conceito material, o termo retificação de registro possui suas origens no art. 860, do Código Civil de 1916⁹, sendo reafirmado no Código Civil de 2002, através do

⁸ Decreto nº 5.570, art. 2º.

⁹ Lei nº 3.071/1916 - Art. 860. Se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique.

art. 1.247¹⁰, enquanto que na legislação formal, a retificação de registro perdurou por mais de duas décadas na esfera judicial, após a publicação da LRP, para os casos resultantes da alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, conforme art. 214, da redação original da LRP.

No entanto, com a implementação do georreferenciamento, atrelada a expectativa no aumento da demanda pelo procedimento de retificação do registro, tornou-se necessária a abertura da possibilidade da retificação extrajudicial, uma vez que o monopólio do antigo modelo (retificação judicial), levaria o país “[...] a uma completa situação de ilegalidade no campo imobiliário rural, pois o proprietário preferiria não registrar o seu imóvel a enfrentar o processo, criando o mercado paralelo de documentos de gaveta [...]” (PIRES NETO, 2005, p. 63).

Segundo Pires Neto (2005, p. 63, 65), na prática, a retificação extrajudicial foi criada a partir do Decreto nº 4.449/2002 (art. 9º, §3º), sendo autorizada em seguida pelos Estados de São Paulo e Mato Grosso por meio de Provimento, para os casos de alteração dos dados objetivo do imóvel com origem no georreferenciamento. Porém, considerando que o Decreto nº 4.449/2002 não possuía força normativa para revogar o texto da LRP em 2002, o Congresso Nacional publicou a Lei nº 10.931, em 08/2004, a qual, dentre outras providências, legalizou a retificação extrajudicial alterando os arts. 212, 213 e 214, na LRP.

Em suma, havendo inserção ou alteração da medida perimetral na mensuração de uma parcela de que resulte, ou não, alteração de área (LRP, art. 213, II), nos casos em que o registro ou a averbação seja omissa, impreciso ou não exprima a verdade, a retificação extrajudicial é feita pelo Oficial de Registro de Imóveis a requerimento do interessado (LRP, art. 212).

Para Mezzari (2010), esse foi um importante passo para desafogar o judiciário. Para IRIB (2015), até então, a retificação de registro administrativa oferecia tamanha segurança aos atos, que dentre milhares de registros retificados, nunca houve notícia de processo judicial para cancelamento do procedimento realizado pelos Cartórios de Registro de Imóveis. Para Paiva (2011), trata-se da consagração do Princípio da Autonomia do Oficial de Registro de Imóveis, pela importância da atividade que lhe é atribuída.

Nesse contexto, com a dispensa do procedimento na esfera judicial, essa nova modalidade de retificação passou a depender, basicamente, da anuência dos confrontantes (Decreto nº 4.449/2002, art. 9º, §§ 3º e 6º), da emissão da certificação de inexistência de sobreposição na base de dados do INCRA concomitante com a apresentação da descrição da parcela por meio de memorial descritivo padronizado e emitido pelo INCRA (Decreto nº

¹⁰ Lei nº 10.406/2002 - Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

4.449/2002, art. 9º, §§ 1º e 5º; LRP, art. 213, II), assim como, da planta da parcela (LRP, art. 213, II) e da declaração do requerente e do profissional assegurando as informações prestadas, sob pena de responsabilidade civil e criminal (Decreto nº 4.449/2002, art. 9º, §§ 5º e LRP, art. 213, § 14).

Cabe esclarecer que, a retificação extrajudicial foi um marco na construção de um sistema cadastral-registral eficiente à medida que estabelece a segurança jurídica sobre os imóveis georreferenciados, porém, ultrapassadas duas décadas, é necessária a revisão do atual procedimento, levando-se em consideração, metodologias técnicas para que a base de dado já construída, e ainda por construir, não seja colocada em risco, diante das investidas pela flexibilização do procedimento frente ao crescimento do número das emissões de certificação pelo INCRA, ocasionado pelo vencimento dos prazos definidos no art. 10, do Decreto nº 4.449/2002.

2 ESTATÍSTICA DO SISTEMA CADASTRAL-REGISTRAL BRASILEIRO NOS ÚLTIMOS 20 ANOS

De acordo com os dados do Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir)¹¹, disponibilizados pela Receita Federal do Brasil (RFB), o Brasil possuía até 09 de julho de 2020, um total de 8.133.510 imóveis com a situação “ativa” perante a RFB. Desse total, vale destacar que 6.608.988 imóveis possuem área de até 50 hectares, ou seja, ainda não possuem a obrigatoriedade da realização do georreferenciamento.

Por outro lado, de acordo com os dados do INCRA¹², desde a implementação do georreferenciamento de imóveis rurais no Brasil, em 20 de novembro de 2003, o banco de dados georreferenciado referente ao cadastro rural de parcelas com titularidade particular ou pública possuía, até 07 de junho de 2022, aproximadamente, 910,8 mil imóveis ou 357,8 milhões de hectares certificados, ou seja, pouco mais de 11,1% do quantitativo total de imóveis cadastrados no Cafir, em 2020.

Nesse contexto, vale ressaltar que, em aproximadamente dez anos (2003-2013), muito se questionou sobre a capacidade do INCRA em emitir certificações, uma vez que nas Unidades da Federação com maior volume de processos, a instituição, por vezes, possuía um déficit em mais de um ano. Com isso, em 25 de novembro de 2013, imediatamente após a exigência do georreferenciamento ser obrigatório para parcelas com área maior que 250 hectares (Art. 10,

¹¹ Disponível em: <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/orientacao-tributaria/cadastros/portal-cnir/estatisticas-e-dados-abertos>. Acesso em: 15/06/2022.

¹² Disponível em: https://acervofundiario.incra.gov.br/acervo/dados_acervo.php. Acesso em: 07/06/2022.

Decreto 4.449/2002), e visando a necessidade de uma nova política para agilizar o trâmite processual, o INCRA e o Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA) tornaram público o Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), regulamentado pela Instrução Normativa (IN) nº 77, de 23 de agosto de 2013, assim como, a 3ª edição da NTGIR, homologada pela Portaria nº 486, de 02 de setembro de 2013.

Com a informatização da análise do georreferenciamento pelo SIGEF, a validação da parcela rural e a emissão da certificação pelo INCRA foi informatizada e tornou-se um processo automático e instantâneo e, por conseguinte, a barreira da espera de meses ou até anos pela certificação do INCRA foi sanada, mas novamente obstruída pela burocracia existente no processo de retificação extrajudicial.

Com isso, verifica-se através da tabela 02, que o quantitativo de certificações que o INCRA emitiu ao longo de 10 anos (2003-2013) passou a ser emitido em menos de um ano (2013-2022).

Tabela 02: Imóveis Rurais Certificados pelo INCRA entre 2003 e 2022.

Certificações emitidas pelo INCRA		
Período	Nº de Parcelas	Quantidade de Área (hectares)
20/11/2003 a 20/11/2013	60.500	115.195.176
25/11/2013 a 07/06/2022	850.333	242.654.484
Total	910.833	357.849.660

Fonte: INCRA (2022).

Por outro lado, de acordo com os dados disponibilizados pelo INCRA, no período entre 25 de novembro de 2013 até 07 de junho de 2022, dentre as 850.333 parcelas rurais georreferenciadas e validadas pelo SIGEF, 298.704 parcelas possuíam a confirmação do registro, via SIGEF, pelos Oficiais de Registro de Imóveis competentes em todo o Brasil, ou seja, 35,1% do total de parcelas rurais certificadas pelo INCRA tiveram a conclusão do procedimento de retificação de registro (Tabela 03).

Mas, verificando o número de certificações emitidas pelo INCRA e o número de retificações de registro concluídas por Unidade da Federação, observa-se que no período entre 25 de novembro de 2013 até 07 de junho de 2022, a média da conclusão do procedimento de retificação é de 26,5% entre todas as Unidades da Federação e a média de dias entre a aprovação da certificação no SIGEF e o registro no Cartório é de 432 dias, ou seja, 1 ano, 2 meses e 8 dias.

Verifica-se que as Unidades da Federação como Amapá, Distrito Federal, Rio Grande do Norte, Acre e Amazonas possuem uma eficiência na conclusão da retificação do registro, menor que 10% do número de emissões de certificações já emitidas pelo SIGEF, enquanto que o Espírito Santo possui a maior eficiência, com 52,3%. Nota-se ainda que os Estados que mais

certificam, como Minas Gerais e São Paulo, possuem uma média de 34,8% de retificações concluídas (Tabela 03).

Tabela 03: Proporção de Imóveis Rurais Georreferenciados com Registro Retificado.

Região	UF	Parcelas Certificadas via SIGEF	Parcelas com Matrícula Retificada	Proporção (%)
Norte	AC	1.966	176	9,0
	AP	752	10	1,3
	AM	6.130	249	4,1
	PA	20.853	6.391	30,6
	RO	12.299	4.866	39,6
	RR	3.862	698	18,1
	TO	35.116	13.795	39,3
Nordeste	AL	3.565	584	16,4
	BA	45.499	10.801	23,7
	CE	7.612	995	13,1
	MA	34.054	11.820	34,7
	PB	17.075	2.571	15,1
	PE	8.207	1.692	20,6
	PI	13.606	2.545	18,7
	RN	14.182	469	3,3
Centro-Oeste	SE	5.465	1.930	35,3
	DF	2.325	217	9,3
	GO	83.068	34.505	41,5
	MS	53.014	23.255	43,9
Sudeste	MT	64.612	25.553	39,5
	ES	7.110	3.715	52,3
	MG	139.611	48.791	34,9
	RJ	4.878	916	18,8
Sul	SP	110.368	38.418	34,8
	PR	66.944	28.754	43,0
	RS	54.555	26.422	48,4
Brasil	SC	33.605	8.566	25,5
		850.333	298.704	35,1

Fonte: INCRA (2022a).

Ou seja, o estudo de novas propostas para a redução da burocracia no processo de retificação de registro se faz necessária para que a lentidão existente no INCRA durante dez anos (2003-2013) não seja transferida aos Cartórios de Registro de Imóveis, e este não seja mais um entrave na consolidação de um cadastro eficiente no Brasil, já que a identificação da parcela só é concretizada após a confirmação do registro pelo Oficial de Registro de Imóveis via SIGEF, e conseqüentemente, a conclusão do processo de retificação.

3 PRECEDENTES JURÍDICOS E POSIÇÕES DOUTRINÁRIAS REFERENTES À DISPENSA DA ANUÊNCIA DE CONFRONTAÇÃO

Sem dúvidas, após a emissão da certificação pelo INCRA, a etapa da burocracia com maior impacto no processo de retificação extrajudicial é o recolhimento da anuência de confrontantes.

No entanto, diante dos números apresentados no tópico 2, a Lei nº 13.838/2019 inseriu o § 13, no art. 176, da LRP, dispensando a anuência de confrontantes nos casos de georreferenciamento, bastando apenas a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações, sem a adoção de qualquer critério técnico.

Nesse contexto, retroagindo ao texto original do Projeto de Lei nº 7.790/2014, que resultou na publicação da Lei nº 13.838/2019, verifica-se que o legislador não utilizou critérios técnicos, se limitando ao fato de que o georreferenciamento está previsto no art. 176, da LRP, enquanto que o recolhimento de anuências está previsto no art. 213, da LRP, que por sua vez trata da retificação do registro ou da averbação de imóveis.

Porém, o legislador se omitiu ao não considerar que a redação do inciso II, do art. 213, da LRP, induz que todo produto cartográfico advindo da metodologia do georreferenciamento resultará na retificação do registro, uma vez que é muito pouco provável encontrar o mesmo resultado de área e perímetro em duas medições para o mesmo imóvel rural, mesmo que mensurada pelo mesmo profissional.

Nesse contexto, Augusto (2013, p. 325, 328) não concorda que o ingresso da descrição georreferenciada na matrícula não seja uma retificação da descrição tabular do imóvel, independente da divergência encontrada entre o levantamento efetuado e o registro em vigor. Afinal, segundo o mesmo autor, retificar, nada mais é que corrigir uma falha do registro, ou seja, um erro, uma omissão ou qualquer inadequação de seu texto.

Por outro lado, Ferro Jr (2019, p. 168-169, 173) faz críticas quanto a inserção do referido dispositivo na LRP, citando que há desconhecimento dos legisladores quanto ao tema voltado para o georreferenciamento e suas consequências no Cartório de Registro de Imóveis e que estes tentaram “[...] aplinar caminhos para mitigar uma suposta burocratização, tida esta como as anuências dos confrontantes nas declarações de reconhecimento de limites (DRL’s) em processos retificatórios [...]”, utilizando de argumentos para alcançar consequências, ao invés de basear-se em fatos comprovados, estatística, pesquisa e consulta aos profissionais da área.

Ferro Jr (2019, p. 173, 175) afirma ainda que a dispensa da anuência trará insegurança jurídica ao sistema, uma vez que presume uma “[...] perfeição sistêmica, [...] o que pode ocasionar imperfeições ao objeto inscrito”, pois concluir pelo afastamento da necessidade da anuência dos confrontantes é o mesmo que entender que não haverá mais conflito fundiário. O autor enfatiza também que a verdade fática e jurídica está sob o controle do Oficial de Registro e se a anuência dos confrontantes for dispensada, “[...] retira-se do registro a verdade e inicia-se o fim do registro [...]”, se aproximando o procedimento, do Registro de Títulos, uma vez que não haveria mais, o registro de direitos (FERRO JUNIOR, 2019, p. 175).

Para alimentar ainda mais a discussão quanto à possibilidade da utilização do § 13, do art. 176, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) não determinou a utilização do referido dispositivo, mas apenas recomendou, conforme art. 1º, da Recomendação nº 41, de 02/07/2019¹³.

Diante de tamanha polêmica, em nova tentativa de dispensa da anuência de confrontação, o Poder Executivo inseriu o § 17, no art. 213, da LRP, através da Medida Provisória nº 910, de 10 dezembro de 2019, contendo o mesmo sentido do texto do § 13, do art. 176, da LRP, porém, fazendo referência expressa ao inciso II, do art. 213, da LRP, sanando assim, a divergência quanto à redação da Lei nº 13.838/2019 que foi direcionada ao art. 176, e não, ao art. 213.

No entanto, a Medida Provisória nº 910/2019 perdeu sua validade em 19/05/2020, não sendo votada nos Plenários da Câmara dos Deputados e Senado, uma vez que um novo Projeto de Lei (PL 2.633/20) foi proposto com o mesmo texto¹⁴.

De acordo com o texto original do Projeto de Lei nº 2.633/2020, que está atualmente em tramitação, novamente não foram encontrados critérios técnicos que subsidiem a dispensa do recolhimento de anuências.

Não obstante, de acordo com Augusto (2013, p. 326), considerando que a obrigatoriedade do georreferenciamento (artigos 176 e 225) e as condições para a retificação de registro (artigos 212 e 213) encontram-se na mesma lei (LRP), ambos devem ser

¹³ Recomendação nº 41/CNJ - Art. 1º RECOMENDAR aos registradores de imóveis que, nas retificações previstas no art. 213 da Lei 6.015/73, provenientes de georreferenciamento de que trata a Lei Federal n. 10.267/2001, dispensem a anuência dos confrontantes nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações, nos termos no art. 176, §§ 3º e 4º, c/c o § 13 da Lei 6.015/73, alterada pela Lei n. 13.838, de 4 de junho de 2019.

¹⁴ Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2020/05/20/mp-da-regularizacao-fundiaria-perde-validade-e-e-substituida-por-projeto-de-lei#:~:text=A%20Medida%20Provis%C3%B3ria%20910%2F2019,dos%20Deputados%20e%20do%20Senado>. Acesso em: 15/06/2022.

interpretados em conjunto, de forma sistemática, levando-se em consideração, inclusive, os mesmos princípios e as mesmas regras.

Além disso, Augusto (2013, p. 409-411) esclarece que:

O confrontante anuente atua como mera testemunha do procedimento retificatório, como um colaborador do oficial de registro. [...] A retificação de registro não faz coisa julgada, nem significa presunção contrária ao confrontante que, posteriormente, vem a perceber falhas na descrição a que ele anuiu. Defender tese contrária é um absurdo, pois significaria impor a todos os confrontantes a obrigação de contratar agrimensor para medir o seu imóvel sob pena de perder parcela de seu bem em decorrência da retificação pretendida pelo seu vizinho. A anuência do confrontante serve para prevenir litígios que tenham por objeto os limites das propriedades confinantes. Apenas e tão somente isso.

Identifica-se então, que a polêmica se encontra entre os poderes Legislativo, Executivo e Judiciário no que se refere a (im)possibilidade da dispensa de anuências, onde não se verifica um debate em conjunto com as técnicas atuais proporcionadas pela Ciência Geodésica.

O que se nota é que de um lado, Legislativo e Executivo trabalham pela flexibilização total no que se refere a apresentação da anuência de confrontação, sem dados e evidências, e de outro, os atores do Direito Registral se apresentam na defensiva pela manutenção da segurança jurídica construída até o momento, mas sem apresentar propostas viáveis que possam contribuir para o aperfeiçoamento da retificação extrajudicial, no que se refere ao recolhimento de anuência.

Por isso, alternativas devem ser propostas para satisfazer, ou pelo menos, minimizar o impacto sobre todos os interessados, para que a confiança alcançada sobre o sistema cadastral-registral nos últimos vinte anos não seja desconstruída e a retificação extrajudicial retorne à metodologia judicial pela não identificação de conflitos no passado.

Desse modo, o presente texto trata de alternativas que atualmente não se enquadram nas hipóteses legais existentes no ordenamento brasileiro e, com isso, visando a possibilidade de discutir futuras alterações no texto legislativo e/ou subsidiar a implementação de normativo técnico relativo ao tema, recorre-se também, aos princípios registrais e do direito civil para debater sua viabilidade.

De antemão, destaca-se que novos dispositivos de lei sem a relevância de critérios técnicos enfraquecerá o princípio supranormativo da segurança jurídica, que por sua vez, encontra-se acima da própria lei, tendo como objetivo, por meio dos registradores imobiliários, a garantia do direito constitucional à propriedade privada, conforme expõe Augusto (2013, p. 217-221).

Segurança Jurídica (...) não é interpretar literalmente a lei e exigir cem por cento de certeza, porque isso é pura utopia. Deve-se trabalhar com a realidade palpável e não com base em uma dimensão teórica inatingível.

Se a lei for interpretada de forma estrita, “*dura lex sed lex*”, o sistema registral será bloqueado (...).

(...) Já dizia Sêneca que “*utrumque enim vitium est, et omnibus credere et nulli*” (não confiar em ninguém não é humano; confiar em todos é tolice).

Não existe segurança jurídica absoluta. O que existe é a segurança relativa, cuja análise e limite exigem bom senso e são aferidos pelo saber jurídico prudencial. O registrador deve cumprir sua função de decidir de forma prudente e nos limites da lei, considerando que esta nem sempre se manifesta de maneira clara, devendo interpretá-la e aplicá-la de acordo com o caso concreto.

Portanto, diante das tentativas de alteração da legislação pelos poderes Legislativo e Executivo, as quais trazem alta probabilidade do enfraquecimento da segurança jurídica construída ao longo dos últimos vinte anos, a partir da publicação da Lei nº 10.267/2001, paralelamente à busca do judiciário em obter cem por cento de certeza ao exigir a apresentação da anuência de todos os confrontantes envolvidos no processo, verifica-se que a atual burocracia encontra-se calcada em um caminho na contramão do conceito de segurança jurídica exposto por Augusto (2013).

Nesse contexto, é necessário entender que até a publicação da Lei nº 10.267/2001, o sistema registral era composto apenas por informação textual e, por décadas, se apresentou de maneira confiável, o qual demonstrou não ter tamanha segurança jurídica somente ao traduzir a informação textual em informação espacial, a partir da exigência da referida legislação. Ou seja, é necessário trabalhar com o conceito de segurança jurídica relativa, e não, absoluta, reconhecendo as dificuldades da construção de um cadastro imobiliário em um país de dimensão continental e com 522 anos de história fundiária, com a aplicação da lei em paralelo ao “bom senso”, caso contrário, ou haverá o bloqueio do sistema registral ou este retrocederá a um sistema registral ainda menos confiável do que aquele existente até 2001.

Mas a utilização do bom senso remete-se ao princípio da boa-fé objetiva, a qual é tratada na parte geral do Código Civil, através do artigo 187.

CC, Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

De acordo com Gonçalves (2022, p. 59), a boa-fé objetiva impõe um comportamento de probidade, honestidade e lealdade, e havendo a prática de abuso de direito, o autor do dano fica obrigado a repará-lo, nos termos do artigo 927, do CC.

CC, Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Além disso, Gonçalves (2002, p. 59 e 61) enfatiza que todos devem se comportar com boa-fé nas suas relações recíprocas, e por isso, a boa-fé deve ser presumida, enquanto que a má-fé deve ser provada por quem a alega.

Nesse contexto, a boa-fé se apresenta à medida que o responsável técnico se utiliza de dados existentes em bancos cadastrais, seja ele cartorial, fundiário ou ambiental, o qual foi alimentado pelo próprio confrontante e, portanto, uma vez afastada a existência de má-fé na utilização dos dados a partir de análise prévia realizada pelo Oficial de Registro, já se presume a boa-fé do próprio confrontante, quando da mensuração de seu imóvel e fornecimento dos dados pelas vias oficiais.

Ou seja, trata-se da aplicação da boa-fé no contexto da *Surrectio*, pois a partir do momento em que um determinado banco de dados é alimentado por informações cadastrais de um imóvel por quem o detém, surge o nascimento do direito de utilização desses dados pelo seu confrontante, o qual admite que as informações foram produzidas de boa-fé, e por isso, afastando a necessidade que este último busque a confirmação dos dados junto àquele que alimentou o referido banco, o que seria redundante.

Nesse contexto, não há que se falar em nulidade de citação ou perda do direito de ampla defesa do confrontante pela dispensa de sua anuência, pois os dados utilizados e que resultam na referida dispensa, foram fornecidos pelo próprio confrontante em momento anterior e disponibilizado por instituição pública.

Além disso, a partir de critérios técnicos avaliativos do ponto de vista da agrimensura, na hipótese da reprovação dos dados pelo responsável técnico que almeja a dispensa da anuência, este não o utilizará, assim como deverá tomar as medidas necessárias para cancelar, por exemplo, a medição do imóvel confrontante no SIGEF, e aí sim, abrindo portas para a aplicação dos princípios do devido processo legal, ampla defesa e contraditório. Não obstante, cabe enfatizar que havendo a alteração do texto legislativo com base nos critérios técnicos propostos neste texto, a nulidade de citação será automaticamente incogitável.

Por outro lado, em se tratando do princípio da legalidade, o registro de um título não tem o poder de sanar seus vícios ou de convalidá-los. Ou seja, por ser uma conduta humana, a qualificação registral pode falhar, e uma vez provada a nulidade do título, o juiz cancelará o registro (Augusto, 2013, p. 225), o que de certa forma, enseja em punição àquele que teve o título cancelado.

Além disso, as propostas presentes neste texto levam em consideração o princípio da publicidade à medida que os dados para a conferência técnica de confrontação possuem publicidade *erga omnes*, seja através dos dados disponíveis na certidão de Matrícula do imóvel, no SIGEF, ou no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Não obstante, outro princípio que merece destaque na discussão do presente tema é o princípio da eficiência, o qual encontra-se tanto na Constituição, como na Lei nº 8.935/1994, que dispõe sobre os serviços notariais e de registro.

CF, Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (...).

Lei 8.935/1994. Art. 4º Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, (...).

De acordo com Di Prieto (2022, p. 504), o princípio da eficiência pode ser desdobrado, dentre outros, no subprincípio da celeridade, o qual deve garantir a razoável duração do processo. Por isso, ao verificar a média de 432 dias no Brasil para a conclusão da retificação de um registro, justifica-se a aplicação do princípio da boa-fé, aliado aos princípios da publicidade e legalidade, no sentido de dar celeridade ao alcance da tão almejada segurança jurídica na consolidação do sistema registral.

4 ALTERNATIVAS PARA A DISPENSA DA ANUÊNCIA DE CONFRONTAÇÃO

É fato que a tecnologia (*hardwares* e *softwares*) e as metodologias envolvidas na Ciência Geodésica evoluem em um curto período de tempo, enquanto que por outro lado, nos últimos 18 anos, o art. 213, da Lei nº 6.015/1973, no que se refere ao procedimento da retificação de registro de imóveis rurais, está estagnado, o que demonstra a possibilidade de sua inefetividade frente à demanda provocada pela necessidade no avanço da construção do cadastro rural.

Dessa forma, demonstra-se a seguir, alternativas técnicas para o afastamento do recolhimento de anuências.

4.1 Inserção da Incerteza do Cálculo de Área e Perímetro no Registro

Apesar da Engenharia compor as Ciências Exatas e o Direito compor as Ciências Humanas, a Engenharia de Agrimensura e/ou Cartográfica trata os dados matemáticos de forma precisa, enquanto que o art. 213, da LRP, trata os dados de forma exata, o que gera uma imprecisão por parte do Direito, pois gera a inafastabilidade da aplicação deste dispositivo.

Nesse aspecto, vale esclarecer o sentido dos termos “exatidão” e “precisão” adotados na Ciência Geodésica. De acordo com Monico et al. (2009), em mensurações adota-se o conceito de acurácia, ao invés de exatidão¹⁵. Por sua vez, o Manual Técnico para Georreferenciamento de Imóveis Rurais esclarece que, para fins de registro, adota-se o conceito de exatidão no sentido de identificação dos limites, porém sem entrar no mérito da matemática¹⁶.

Nesse sentido, ao realizar uma comparação entre duas mensurações de um mesmo imóvel, verificar-se-ão divergências numéricas mesmo que o levantamento seja efetuado pelo mesmo profissional, com os mesmos equipamentos, em um curto espaço de tempo entre cada medição, sendo, portanto, necessário considerar o desvio-padrão obtido em cada vértice, para poder concluir se há confiança estatística entre as duas medições, ou seja, se os dois resultados se equivalem.

Isso se deve à presença natural de erros (aleatórios e sistemáticos) nos equipamentos utilizados para medição, como por exemplo: o erro ocasionado pela variação de temperatura, pressão atmosférica, umidade relativa do ar, curvatura terrestre, refração ionosférica e troposférica, erros nos relógios do satélite e do receptor GNSS, dentre vários outros encontrados na literatura da Ciência Geodésica, conforme exposto por MONICO (2008), SILVA (2010) e VEIGA et al. (2007).

Borges Jr (2017) ainda chama a atenção para o diâmetro de um mourão, que pode chegar a 25 centímetros, a falta de alinhamento ao longo da cerca, a ausência da locação de mourão em seu exato local, quando da substituição por outro pelas intempéries do tempo, e a utilização de marco de concreto ao lado do mourão, aumentando ainda mais, a discrepância entre o centro do mourão e o centro do marco.

¹⁵ A acurácia incorpora tanto tendência (erros sistemáticos) quanto precisão (erros aleatórios), cuja interpretação tem causado, em algumas situações, algum tipo de confusão (MONICO, et al., 2009).

¹⁶ Exatidão de Limites: Limites identificados, levantados e descritos de forma a contemplar corretamente os limites do imóvel objeto do título de domínio, bem como os limites de respeito nos casos de ocupações rurais passíveis de titulação (INCRA, 2022b).

Com isso, o Manual Técnico para Georreferenciamento de Imóveis Rurais admite situações em que a mensuração de um vértice poderá conter uma precisão de 0,5 metro em limite artificial, 3 metros em limite natural e 7,5 metros em limites inacessíveis, e quando comparado com a mensuração realizada pelo confrontante sobre o mesmo vértice, a tolerância da precisão é triplicada. Não obstante, Borges Jr (2017) expõe que ao realizar o lançamento das coordenadas dos vértices no Banco de Dados Georreferenciado do INCRA, ainda é admitida uma tolerância de 5 centímetros entre um mesmo vértice identificado entre imóveis confrontantes.

Sendo assim, de acordo com Borges Jr (2017), considerando que um imóvel pode sobrepor o seu confrontante ou se afastar espacialmente deste em até três vezes a precisão tolerável para vértices em limites artificiais (0,5m), naturais (3m) ou inacessíveis (7,5m), já é possível considerar uma variação no cálculo de área de 3.000 m² ou 0,3 ha por km, 18.000 m² ou 1,8 ha por km, e 45.000 m² ou 4,5 ha por km, respectivamente.

Até mesmo a legislação já reconheceu a possibilidade de discrepância de área, onde o erro máximo proveniente da medição da área de uma parcela territorial não deve exceder a um vigésimo da sua área total perante o Cartório de Registro de Imóveis, quando da venda de um imóvel, desde que a referência às dimensões do imóvel não tenha sido meramente enunciativa¹⁷.

Mas não se trata da aplicação de um valor de discrepância pré-determinado. Trata-se de um valor definido conforme desvio-padrão atribuído a cada vértice do imóvel e o número de vértices que um determinado perímetro possui.

Fato é que, não há metodologia definida para a apresentação da incerteza no cálculo de área ou perímetro, e conseqüentemente, essa incerteza não é demonstrada nas peças técnicas certificadas pelo INCRA e nem nos registros efetivados em matrículas pelos Cartórios de Registro de Imóveis. No entanto, essa incerteza pode ser obtida estatisticamente, através do Erro Médio Quadrático, fazendo-se uso da Lei de Propagação dos Erros decorrente das precisões dos vértices que definem os limites da parcela rural, conforme demonstrado por Gemael (1994) e Ghilani e Wolf (2006).

Uma outra maneira para obter a incerteza nos cálculos de área e perímetro, porém, sem aplicar recursos estatísticos, é utilizar a ferramenta de *buffer* no polígono do imóvel, usualmente encontrada em *softwares* de Sistemas de Informações Geográficas (SIGs), a partir das precisões estabelecidas pelo Manual Técnico para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, conforme

¹⁷ Código Civil, art. 500, §§ 1º e 3º.

exemplificado por Borges Jr (2017), o qual encontrou uma tolerância de até 3% para a área e o perímetro de imóveis com mais de quinze hectares, quando utilizado um *buffer* de 1,5 metros.

Dessa forma, tanto as discrepâncias na área quanto no perímetro podem ser utilizadas, matematicamente, no sentido de eliminar a necessidade de apresentação da anuência dos confrontantes, desde que seja possível reconstituir, mesmo que de forma precária, o memorial descritivo registrado anteriormente ao georreferenciamento, possibilitando uma comparação entre ambos, de forma a subsidiar o Oficial de Registro na análise da exatidão dos limites.

Não obstante, entende-se que não é possível considerar o mesmo texto da legislação atual nos procedimentos de retificação administrativa rural e urbana, pois o preciosismo do atual texto está voltado ao meio urbano, que pode ser mensurado, por exemplo, pela técnica empregando trena, enquanto que no meio rural são empregadas técnicas de maior relevância, considerando a dimensão dos imóveis nesse meio e a consequente necessidade do emprego da estatística, em favor da flexibilização da burocracia, e ao mesmo tempo mantendo a veracidade das informações.

4.2 Confrontação com Imóvel Certificado pelo INCRA, com ou sem Registro de Retificação

A anuência de confrontação é uma declaração expressa pelo confinante de que os limites divisórios foram respeitados (Decreto nº 4.449/2002, art. 9º, § 6º). Dessa forma, considerando a adoção das coordenadas de imóvel confrontante que já se encontra certificado pelo INCRA, com ou sem a conclusão do procedimento de retificação em cartório, entender-se-á que essa certificação substituirá a anuência do confrontante, pois a necessidade desta última geraria uma duplicidade de declarações, uma vez que o próprio confrontante já está declarando a localização dos seus limites perante o INCRA, o que seria um absurdo, ele discordar da sua própria vontade. Ou seja, a partir da submissão de uma poligonal no Banco de Dados Georreferenciado do INCRA, o confrontante e o seu profissional técnico assumem a responsabilidade futura (civil e criminal) quanto a um possível prejuízo.

4.3 Confrontação com Imóvel Maior que Quatro Módulos Fiscais Declarado no Cadastro Ambiental Rural

O Cadastro Ambiental Rural foi criado pelo art. 29, da Lei nº 12.651/2012 com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais. Trata-se de um cadastro executado por qualquer pessoa, porém, em alguns Estados, como Minas Gerais e

Mato Grosso do Sul, em se tratando de imóvel com mais de quatro módulos fiscais, este trabalho deve ser feito por profissional habilitado junto ao CREA, com a emissão de ART¹⁸.

Dessa forma, nos casos em que existe a obrigatoriedade da emissão de ART na execução do CAR, e as discrepâncias das coordenadas entre o imóvel georreferenciado e o imóvel confrontante (cadastrado no CAR) atenda as especificações do Manual Técnico para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, no que se refere a precisão do vértice, entender-se-á pela dispensa da anuência do confrontante, sob os mesmos argumentos do tópico 4.2.

4.4 Confrontação com Imóvel Descrito por Coordenadas no Registrado Cartorial

A partir da década de 1980, já é possível encontrar matrículas com memoriais descritivos com coordenadas referenciadas em sistema de projeção cartográfica. Além disso, ainda hoje é possível realizar a retificação de registro sem a apresentação da certificação emitida pelo INCRA, uma vez que os prazos definidos no art. 10, do Decreto nº 4.449/2002 não estão vencidos em sua totalidade.

Nesse aspecto, assim como é defendido pelo meio jurídico registral que o afastamento do recolhimento de anuências a qualquer custo poderá levar a um cenário crescente de judicialização no futuro pela falta de identificação de conflitos no passado, colocando em risco os últimos 18 anos de retificação extrajudicial, todo o acervo cartográfico submetido por décadas aos Cartórios de Registro de Imóveis também não deve ser ignorado.

Dizer que as descrições perimétricas arquivadas nos Cartórios de Registro de Imóveis são deficientes em sua maioria é o mesmo que dizer que o trabalho desempenhado pelos Oficiais de Registro durante todo esse tempo foi em vão, e que, por consequência, não possuem segurança jurídica.

Dessa forma, considerando que as discrepâncias das coordenadas entre o imóvel georreferenciado e o imóvel confrontante (com memorial descritivo registrado) atenda as especificações do Manual Técnico para Georreferenciamento de Imóveis Rurais no que se refere a precisão do vértice, entender-se-á pela dispensa da anuência do confrontante, sob os mesmos argumentos do tópico 4.2.

Vale ressaltar que este não é um critério que deva estar restrito à descrição total do imóvel confrontante, mas sendo suficiente ao limite parcial de confrontação.

¹⁸ Disponível em: <(http://www.sindicatroruralprudente.com.br/?p=424#:~:text=Em%20alguns%20estados%20como%20o,nenhum%20tipo%20de%20responsabilidade%20t%C3%A9cnica>. Acesso em: 16/06/2022.

De forma análoga, entende-se também, que a mesma possibilidade pode ser aplicada na confrontação com curso d'água, onde este esteja expressamente identificado na matrícula do imóvel e do confrontante, podendo ser reconstituído pelo profissional técnico com o auxílio de imagens de satélite ou material fotogramétrico, assim como por base cartográfica oficial.

4.5 Inserção de Base Cartográfica no Sistema de Gestão Fundiária

Uma outra possibilidade é a inserção de produto cartográfico no SIGEF pelos entes públicos responsáveis pela administração de áreas públicas e pela emissão de anuência de confrontação referente a vias terrestres ou aquáticas.

Trata-se da inversão do procedimento. Atualmente, o responsável técnico necessita acionar o ente público quanto a análise de confrontação com a posterior emissão de concordância dos limites de confrontação. No entanto, há situações em que o ente público possui base cartográfica da via administrada e fornece esta ao responsável técnico para a execução dos seus serviços de georreferenciamento, para posteriormente, o responsável técnico submeter seu serviço novamente a este ente público para conferência. Ora, é um serviço público desnecessário, pois bastaria que essa base cartográfica estivesse inserida no banco de dados georreferenciado do INCRA para que a análise fosse feita automaticamente pelo SIGEF, dispensando o contato entre o responsável técnico e o ente público, assim como a apresentação de anuência perante o Cartório de Registro de Imóveis.

4.6 Contratação de Profissional Técnico para subsidiar a Análise Cartorial

Esse é um aspecto raramente encontrado no Brasil, qual seja, a contratação de profissional técnico pelo Oficial de Registro de Imóveis para dirimir dúvidas, realizar diligências e vistorias externas, assim como assumir a responsabilidade técnica dos atos porventura realizados em determinada Comarca ou Circunscrição Imobiliária.

A construção de cadeia dominial, a reconstituição de limites encontrados no acervo cartorial e a geração de uma base cartográfica rural provisória para uma determinada Comarca ou Circunscrição Imobiliária, antecipando a apresentação do georreferenciamento pelos técnicos locais, é também uma possibilidade na diminuição da burocracia, o que daria celeridade na construção da base cartográfica oficial, que por sua vez trará a tão almejada segurança jurídica aos atos jurídicos no Brasil.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como visto, o controle administrativo sobre as terras no Brasil possui registros que se retroagem aos primeiros mapas da divisão das capitâneas hereditárias, em meados do século XVI. Mas, pode-se concluir que a tentativa de iniciar a construção de um sistema cadastral-registral no Brasil se deu com a publicação da Lei nº 601/1850, sendo a primeira legislação de terras do império, há 172 anos, onde identifica-se registro e cartografia lado a lado.

Ao longo de todos esses anos, houve uma evolução gradativa em busca da melhor forma e técnica para alcançar um cadastro juridicamente seguro das terras brasileiras. Apesar do controle registral realizado até o início do século XXI, o sistema cadastral-registral avançou efetivamente com a publicação da Lei nº 10.267/2001 e da Lei nº 10.931/2004, que respectivamente, instituiu o georreferenciamento de imóveis rurais e transferiu o procedimento de retificação de registro da esfera judicial para a administrativa. Ou seja, só a partir daí, foi possível associar informações textuais e espaciais em uma única base de dados, consolidando uma metodologia à tão almejada segurança jurídica na formatação e organização do território brasileiro.

Ultrapassadas duas décadas, o resultado que se observa é o georreferenciamento de 357,8 milhões de hectares do território brasileiro, que equivale à 11,1% do quantitativo total de imóveis cadastrados na RFB. Apesar da porcentagem, não é pouco, mas esse foi apenas um ensaio do que ainda está por vir, pois os imóveis que possuem menos de 100 hectares, possuem previsão de obrigatoriedade para a execução do georreferenciamento, a partir de 20/11/2023, e de acordo com a RFB, a maioria das propriedades brasileiras se enquadram nesse patamar.

Nesse aspecto, é hora de olhar para traz e identificar os erros e acertos, para que os prazos do georreferenciamento não sejam novamente prorrogados. O que se viu até o momento foram, de um lado, tentativas frustradas dos Poderes Legislativo e Executivo para diminuir a burocracia do procedimento de retificação de registro, ao dispensar a anuência de confrontantes sem critérios técnicos, e de outro, o Poder Judiciário, através dos operados do Direito Registral, na defensiva, temendo pela precarização do procedimento, mas também, sem propor metodologias técnicas que possam substituir ou minimizar a apresentação das anuências de confrontação.

Dessa forma, visando trazer uma solução para a desburocratização do procedimento de retificação, o presente artigo demonstrou a possibilidade de dispensa da anuência de confrontação com a utilização das incertezas no cálculo de área e perímetro, a partir do Erro

Médio Quadrático fazendo-se uso da Lei de Propagação dos Erros, ou da aplicação de *buffer* no polígono do imóvel, com o uso de SIGs, em comparação com os valores de área e perímetro, e a reconstituição dos limites, em ambos os casos já registrados em cartório.

Foi demonstrado ainda, que existe um excesso de burocracia quanto à exigência da apresentação da declaração de anuência no procedimento de retificação, uma vez que o Brasil possui o cadastro georreferenciado do INCRA, o Cadastro Ambiental Rural, o cadastro registral em formato textual, e nenhuma dessas informações estão sendo utilizadas em substituição às exigências quanto a anuência de confrontação.

Não obstante, ainda foi demonstrada a possibilidade de diminuição da burocracia com possíveis parcerias entre o ente público e o INCRA, através do SIGEF, assim como a possibilidade da contratação de profissional técnico pelos Oficiais de Registro de Imóveis, quanto ao auxílio no procedimento de retificação de registro.

Nesse sentido, vislumbra-se que não há necessidade da desburocratização do procedimento de retificação se fundar em leis sem amparo técnico e que dispensam metodologias técnicas na implementação de um certo procedimento, pois coloca-se em risco todo o sistema cadastral-registral construído até o momento, trazendo brechas novamente à grilagem de terras, ao deslocamento de títulos e, por consequência, à desconfiança que impera há séculos no meio rural.

Não se pode confiar um trabalho de vinte anos e que abrange toda uma nação, em um procedimento que não leva em consideração, dados e evidências. A dispensa da anuência de confrontação é possível, mas para isso é necessário que o Responsável Técnico apresente laudo técnico fundamentado, e não, apenas uma assinatura resguardando o Oficial de Registro de que a responsabilidade está com um e não com outro. Por outro lado, é necessário que o Oficial de Registro esteja aberto a novas metodologias, assim como, apto a considerar as técnicas da Ciência Geodésica e a legitimidade das declarações dos proprietários existentes nos diferentes cadastros (SIGEF, CAR e Registral).

Por isso, alternativas técnicas devem ser propostas e analisadas pelos diferentes atores para satisfazer, ou pelo menos, minimizar o impacto sobre todos os interessados, para que a confiança alcançada sobre o sistema cadastral-registral nos últimos vinte anos não seja desconstruída e a retificação extrajudicial retorne à metodologia judicial pela não identificação de conflitos no passado.

Ademais, o ideal é a propositura de novos dispositivos de lei e normativos técnicos no que se refere à retificação extrajudicial, separando inclusive, a realidade urbana, da rural.

REFERÊNCIAS

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. Retificação de Registro. In: *Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento: Fundamento e Prática*. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 289-413.

BORGES JÚNIOR, Carlos Roberto. *Incertezas perante o Georreferenciamento de Imóveis Rurais e a Retificação Extrajudicial*. 2017. 188 f. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia-MG, 2017.

BRASIL. *Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843*. Fixando a Despeza e orçando a Receita para os exercícios de 1843 - 1844, e 1844 - 1845. Rio de Janeiro, 1843. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim317.htm>. Acesso em: 06 maio 2022.

_____. *Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850*. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro, 1850. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm>. Acesso em: 02 maio 2022.

_____. *Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854*. Manda executar a Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Rio de Janeiro, 1854. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Historicos/DIM/DIM1318.htm>. Acesso em: 02 maio 2022.

_____. *Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864*. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real. Rio de Janeiro, 1864. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm>. Acesso em: 11 maio 2022.

_____. *Decreto nº 3.453, de 26 de abril de 1865*. Manda observar o Regulamento para execução da Lei nº 1237 de 24 de Setembro de 1854, que reformou a legislação hypothecaria. Rio de Janeiro, 1865. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/DIM3453.htm#:~:text=DECRETO%20N%C2%BA%203.453%2C%20DE%2026%20DE%20ABRIL%20DE%201865.&text=Manda%20observar%20o%20Regulamento%20para,que%20reformou%20a%20legisla%C3%A7%C3%A3o%20hypothecaria.>. Acesso em: 06 maio 2022.

_____. *Lei nº 3.071, de 01 de janeiro de 1916*. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, 1916. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm>. Acesso em: 11 maio 2022.

_____. *Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972*. Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências. Brasília, 1972. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15868.htm>. Acesso em: 11 maio 2022.

_____. *Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973*. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 11 maio 2022.

_____. *Lei nº 10.267 de 28 de agosto de 2001*. Altera dispositivos das Leis nº 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, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Brasília, 2001. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110267.htm>. Acesso em: 14 maio 2022.

_____. *Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 06 maio 2022.

_____. *Decreto 4.449 de 30 de outubro de 2002*. Regulamenta a Lei nº10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nº 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. Brasília, 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4449.htm>. Acesso em: 14 maio 2022.

_____. *Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004*. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Brasília, 2004. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm>. Acesso em: 06 maio 2022.

_____. *Decreto 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. Brasília, 2005. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/decreto/d5570.htm>. Acesso em: 07 maio 2022.

_____. *Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012*. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, 2012. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm>. Acesso em: 17 jun. 2022.

_____. *Projeto de Lei nº 7.790, de 2014*. Acresce o § 9º ao art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências, para dispensar a apresentação de carta de anuência de confrontantes na averbação do georreferenciamento de imóveis rurais. Brasília, 2014. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=619907>>. Acesso em: 16 maio 2022.

_____. *Lei nº 13.838, de 04 de junho de 2019*. Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), para dispensar a anuência dos confrontantes na averbação do georreferenciamento de imóvel rural. Brasília, 2019. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13838.htm>. Acesso em: 06 maio 2022.

_____. *Medida Provisória nº 910, de 10 de dezembro de 2019*. Altera a Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, que dispõe sobre a regularização fundiária das ocupações incidentes em terras situadas em áreas da União, a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, que institui normas para licitações e contratos da administração pública, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos. Brasília, 2019. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/Mpv/mpv910.htm>. Acesso em: 18 jun. 2022.

_____. *Projeto de Lei nº 2.633, de 2020*. Altera as Leis nºs 11.952, de 25 de junho de 2009, 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a fim de ampliar o alcance da regularização fundiária; e dá outras providências. Brasília, 2020. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2252589>>. Acesso em: 17 jun 2022.

CARNEIRO, A. F. T. *Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis: A Lei 10.267/2001, Decreto 4.449/2002 e Atos Normativos do INCRA*. Sergio Antônio Fabris Editor, Porto Alegre – RS, 2003. 272p.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis: Comentários ao Sistema de Registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975*. Rio de Janeiro: Forense, 1976. 574p.

CINTRA, J. P. *As capitâneas hereditárias no mapa de Luís Teixeira*. Anais do Museu Paulista. Vol.23. nº.2. São Paulo/SP, jul/dec. 2015. Disponível em http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-47142015000200011#B8. Acesso em: 18 jun. 2022.

CNJ. *Recomendação nº 41, de 02 de julho de 2019*. Dispõe sobre a dispensa dos Cartórios de Registro de Imóveis da anuência dos confrontantes na forma dos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterada pela Lei n. 13.838, de 4 de junho de 2019. Brasília, 2019. Disponível em: < <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2952>>. Acesso em: 06 maio 2022.

DI PIETRO, M. S. Z. *Direito Administrativo*. 35ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. 1120p.

ERPEN, D. A.; PAIVA, J. P. L. *Panorama Histórico do Registro de Imóveis no Brasil*. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=270>>. Acesso em: 18 jun. 2022.

FERRO JUNIOR, Izaias Gomes. Retificação Administrativa com Georreferenciamento. Análise da Alteração do Artigo 176 da Lei de Registros Públicos pela Lei Federal 13.838/2019. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo: Ed. RT, v. 87. ano 42. p. 165-191. jul./dez. 2019.

FOLLE, Francis Perondi. *Georreferenciamento de Imóvel Rural: Doutrina e Prática no Registro de Imóveis*. São Paulo: Quartier Latin do Brasil, 2010. 136p.

GEMAEL, C. *Introdução ao Ajustamento de Observações*. Curitiba: Ed. UFPR, 1994.

GHILANI, C. D.; WOLF, P. R. *Adjustment Computations: Spatial Data Analysis*. 4ª Ed. Editora: John Wiley & Sons, 2006.

GONÇALVES, C. R. *Direito Civil Brasileiro 3: Contratos e Atos Unilaterais*. 19ª Ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. 784p.

INCRA. *Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais*. 1ª ed. Brasília, 2003.

_____. *Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais*. 3ª Ed. Brasília, 2013.

_____. *Instrução Normativa nº 77, de 23/08/2013*. Regulamenta o procedimento de certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóveis rurais a que se refere o §5º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Brasília, 2013a.

_____. *Portaria nº 486, de 02/09/2013*. Homologa a 3ª Ed. da Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, o Manual Técnico de Posicionamento e o Manual Técnico de Limites e Confrontações. Brasília, 2013b.

_____. *Manual Técnico de Limites e Confrontações: Georreferenciamento de Imóveis Rurais*. 1ª ed. Brasília, 2013c.

_____. *Banco de Dados Fundiário*. Brasília, 2022. Disponível em: <<https://acervofundiario.incra.gov.br/acervo/acv.php>>. Acesso em: 07 jun. 2022.

_____. *Resumo do Acervo Fundiário*. Brasília, 2022a. Disponível em: <https://acervofundiario.incra.gov.br/acervo/dados_acervo.php>. Acesso em: 07 jun. 2022.

_____. *Manual Técnico para Georreferenciamento de Imóveis Rurais*. 2ª Ed. Brasília, 2022b.

IRIB. *Seminário de Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Registros Públicos*. Porto Alegre, RS. 2015. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/seminario-de-georreferenciamento-de-imoveis-rurais-e-registros-publicos>>. Acesso em: 18 jun. 2022.

JACOMINO, S. *Seminário Regional sobre Cadastro Técnico Territorial Multifinalitário*. Programa Nacional de Capacitação das Cidades – PNCC. In: Boletim Eletrônico IRIB, nº 2.625, Ano VI, São Paulo, 2006.

LARANGEIRA, A. N. *O compadrio na formação das capitâneas hereditárias da mídia brasileira*. Revista da Associação Nacional dos Programas de Pós-Graduação em Comunicação. Brasília, v.12, n.3, set./dez. 2009.

MARRA, Thiago; BARBOSA, Kilder; OLIVEIRA, Eduardo. *Brazil towards an Effective Cadastre with SIGEF*. In: 2015 World Bank Conference on Land and Poverty, Washington D., March 23-27, 2015.

MARRA, Thiago. *Sistema de Gestão Fundiária e Cadastro Territorial*. In: Simpósio Ibero Americano de Cadastro, 8, 2015, Brasília.

MEZZARI, M. P. *O novo processo de retificação do registro imobiliário, Retificação ou Usucapião? Alterações no procedimento de retificação do registro de imóveis ditadas pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004*. Texto Revisado em 05/2010. Disponível em: <https://www.academia.edu/37111778/O_NOVO_PROCESSO_DE_RETIFICA%C3%87%C3%83O_DO_REGISTRO_IMOBILI%C3%81RIO_RETIFICA%C3%87%C3%83O_OU_USUCAPI%C3%83O>. Acesso em: 18 jun. 2022.

MONICO, J. F. G. *Posicionamento pelo GNSS: descrição, fundamentos e aplicações*. 2ª ed. São Paulo: Unesp, 2008. 473p.

MONICO, J. F. G.; DAL POZ, A. P.; Galo, M.; SANTOS, M. C.; OLIVEIRA, L. C. *Acurácia e Precisão: Revendo os Conceitos de Forma Acurada*. Boletim de Ciências Geodésicas. Curitiba, v. 15, nº 03, p. 469-483, jul-set, 2009.

PAIVA, J. P. L. *Retificações Consensuais no Registro de Imóveis: Artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73*. Sapucaia do Sul, RS. Abril de 2011. Disponível em: http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/RETIFICACOES_CONSENSUAIS.pdf. Acesso em: 01 jun. 2022.

PIRES NETO, Ari Álvares. Georreferenciamento e Retificação Extrajudicial de Imóveis Urbanos e Rurais. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo: Ed. RT, v. 58. ano 28. p. 60-73. jan./jun. 2005.

RFB. *Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir) da RFB conta com aproximadamente 8.133.510 imóveis ativos*. Brasília, 2020. Disponível em: < <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/orientacao-tributaria/cadastros/portal-cnir/estatisticas-e-dados-abertos/cadastro-de-imoveis-rurais-cafir-da-rfb-conta-com-aproximadamente-7-442-515-imoveis-ativos>>. Acesso em: 18 jun. 2022.

SILVA, A. S. *Apostila de Geodésia Espacial com Ênfase em GPS*. Notas de Aula do Curso de Engenharia de Agrimensura da Universidade Federal de Viçosa. Viçosa-MG, 2010. 98p.

VEIGA, L. A. K.; ZANETTI, M. A. Z.; FAGGION, P. L. *Fundamentos de Topografia*. 2007. 195p.