

Aumento, diminuição razoável de área ou impossibilidade de identificação da área ou dos confrontantes - laudo justificativo

Considerando que a) é entendimento sedimentado na doutrina e na jurisprudência que a retificação de área não pode ser utilizada como meio de transmissão ou aquisição da propriedade, b) que nos termos da "nota" ao item 138.6 do Cap. XX do Prov. 58/89 da E. Corregedoria Geral, *a retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo, identificar todos os confrontantes tabulares ou ocupantes do registro a ser retificado, indicados pelo interessado e pelo profissional técnico, ou implicar transposição, para este registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que, neste último caso, não seja impugnada.*

Desse modo, para que seja avaliada a possibilidade do deferimento da retificação extrajudicial, deverá ser apresentado laudo, subscrito pelo profissional habilitado, que justifique o aumento ou diminuição de área ou ainda, que demonstre de forma cabal a identificação do imóvel e dos confrontantes.

O referido laudo, deverá demonstrar, de forma clara e cabal a metodologia utilizada para a identificação do imóvel e dos confrontantes, bem como para demonstrar que não se está utilizando a retificação de área para a aquisição ou transmissão de área, inclusive com a indicação do estudo da cadeia filiatória dos bens, realizada pelo técnico.

Por certo, não basta que do documento conste que a situação foi constatada no local e não houve oposição.

Com efeito, muitas vezes, a situação fática, possessória, diverge da situação jurídica dominial. Diante disso, a vistoria apenas, com a medição "in loco", não esgota as atividades desenvolvidas pelo técnico, na obtenção dos trabalhos que servirão de lastro para a retificação do registro.

Neste sentido, a 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, no processo 0071190-63.2013.8.26.0100, DJ de 17/03/2014, decidiu que: ***"(...) A retificação administrativa tem como requisitos: a) a identificação da localização geodésica do imóvel; b) a apuração de seus limites tabulares, que são delimitados por iguais limites dos imóveis confrontantes; c) notificação dos confrontantes para eventual impugnação"***.

Na elaboração do laudo, é indispensável que o técnico observe as orientações do IBAPE (<http://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2013/06/norma-reg-pub-corrigida-com-alteracao-231107.pdf>).