

ESPECIALIDADE OBJETIVA DA PROPRIEDADE E O GEORREFERENCIAMENTO

Orientador: MARCIÓ, Cesar

Pesquisador: SILVA, Jonas Samuel Calniel da

Curso: Direito

Área do conhecimento: Área das Ciências das Humanidades

Objetivando garantir ao proprietário o exercício constitucional da propriedade, no presente estudo propugnou-se a contextualização desse direito fundamental, o que se pretende especializando cada imóvel com uma descrição inequívoca (identificado como único no Planeta). A descrição do imóvel na matrícula imobiliária foi instituída com a edição da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, denominada Lei de Registros Públicos, e, a partir de então, o princípio da especialidade objetiva ganhou relevância, em especial no que se refere à pretensa segurança jurídica do direito de propriedade. Por meio da Lei n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015 (recente), pelo princípio da concentração, busca-se privilegiar a segurança jurídica dos registros imobiliários, o que foi feito com o intuito de (ao contrário do regime anterior – possibilidade de revisão dos negócios imobiliários já registrados) inibir a sensação de incerteza ou precariedade. Nesse contexto, a referida Lei, destacando a importância da concentração dos atos na matrícula imobiliária, determina que todos os atos que impliquem vulneração ou fraude devem ser registrados na matrícula, uma vez que todo e qualquer “vício” que estiver de fora da matrícula imobiliária não poderá ser oposta a terceiros. Seguindo a ideia da segurança jurídica, faz-se necessário observar os processos de retificação, em que ocorre a abertura da matrícula imobiliária. Nesse caso a “identidade” do imóvel, respeitando a previsão legal (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – artigo 176, § 3º) quanto a desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado (Anotação de Responsabilidade Técnica – ART) devendo conter as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais (georreferenciadas: Sistema Geodésico Brasileiro – precisão posicional: INCRA). Assim, um profissional habilitado (ART) fará o trabalho completo (especializando e identificando o imóvel), com o mapa e o memorial descritivo. Importante registrar que, atualmente, os Registros de Imóveis possuem programas que permitem a visualização do imóvel (Métrica Dimensor) e suas confrontações por imagens de satélites (Google Earth); a imagem do imóvel (na matrícula) vem sendo usada por registradores (especialidade objetiva), para que não restem dúvidas quanto aos limites da propriedade (estradas, rios, áreas de mata, córregos, etc.), procedimento que, a princípio, propiciará (pela prática de atos retificatórios) a pretensa segurança jurídica quanto ao referido direito constitucional (propriedade), evitando que confrontantes violem os limites descritos na matrícula imobiliária. Nesse contexto, no presente estudo objetivou-se compreender as garantias e os riscos desse novo expediente imobiliário (georreferenciamento) e sua possível (ou não) extensão a todos os imóveis.

Palavras-chave: Propriedade. Georreferenciamento. Retificação. Especialidade Objetiva.

cesar.marcio@unoesc.edu.br

jonascalniel@gmail.com