

Os Erros de Grafia e Digitação; Suas Conseqüências no Cadastro e Registro de Títulos.

Os erros de grafia e digitação estão presentes no nosso dia a dia, e são muito mais comuns do que se pode imaginar; o diferencial fica por conta das conseqüências que estes poderão acarretar em nossa vida e em nosso cotidiano.

Nos serviços de levantamento cadastral, independente do tipo: Técnico, Imobiliário ou Multifinalitário, localizados em áreas urbanas ou rurais, se faz necessário a coleta de informações concernentes ao imóvel e aos seus proprietário/ocupantes, variando o grau de completeza de informações em razão do fim a que se destinam.

O levantamento cadastral envolve diversas etapas desde a coleta de informações em campo até a elaboração do produto final. Quando o produto final necessita ser levado à registro em cartório, seja para transferência dominial, georreferenciamento, servidões de passagem ou desapropriação dentre outros, o cuidado com a exata transcrição das informações se reveste da maior importância, pois é o registro que dá autenticidade a um direito real, qualquer inexatidão que houver nele poderá causar problemas ao titular do direito real.

Quando ocorrem os erros de grafia e digitação, estes ferem o Princípio da Especialidade ou Determinação, um dos Princípios do Registro Imobiliário, que preceitua que deverá haver a descrição plena e perfeita do imóvel e das partes envolvidas (nome, dados pessoais, RG, CPF, domicílio e residência dentre outros).

A preocupação com a inexatidão dos dados é pertinente, a ponto de inviabilizar o registro em Cartórios de Títulos e Documentos ou Registro de Imóveis. Segundo artigo publicado pelo Dr Carlos Alberto C. dos Santos, Oficial de Registro de Imóveis na cidade de Pitangui-MG: “O campeão de devoluções é o erro na grafia do nome das partes. Verifique sempre os nomes das partes em todo o processo, principalmente quando contiver nomes que podem ser grafados de formas diferentes como ”Z” ou “S”, “W” ou “V”, “I” ou “Y”, ou seja, o quesito que mais causa de devolução, não é propriamente um item de caráter técnico do profissional que elabora determinado documento, mas sim da falta de atenção...” . Ainda no mesmo artigo, o autor reforça a preocupação com números de RG e CPF incorretos.

Em outro artigo, sobre os erros de digitação, revela que cerca de 79% dos erros acontecem com a digitação equivocada de um único algarismo ou letra, como digitar 2008 para o ano em que estamos, quando o correto seria ter digitado 2009. Esse tipo de engano recebe o nome de “erro singular”. Outros 11% dos erros, chamados de “erros de transposição”, referem-se à troca de dois algarismos (ou letras) como, por exemplo, escrever “MTAEMÁTICA”, no lugar de “MATEMÁTICA”. Os demais 10% dos erros estão distribuídos em outras categorias e nenhuma delas representa, individualmente, mais do que 1% do total.

Quando os erros são detectados antes de ser levado a registro, o mesmo pode ocasionar atrasos nos processos ou ainda pode interferir em negócios imobiliários, acarretando perda do negócio ou no mínimo custos adicionais, mas se este for detectado somente após o registro?

Após a alteração dada pela lei federal 10.931/04, o procedimento da retificação no registro de imóveis foi fundamentalmente modificado (Lei dos Registros Públicos). Antes dessa alteração, o trâmite para retificação do registro, que se dava exclusivamente no poder Judiciário, salvo erro evidente, era dispendioso e cheio de delongas.

Assim, com o advento desta nova lei e a reforma desse procedimento, a retificação no registro passou a ocorrer de forma mais rápida e menos dispendiosa. Outrossim, em razão do procedimento judicial ser uma alternativa e não mais uma obrigação, fica evidente que tais modificações auxiliarão a diminuir o número de causas que vão para o Judiciário.

É importante ressaltar que a retificação de um registro pode ocorrer devido à omissão ou inexatidão do registro ou averbação, ou ainda quando o registro ou averbação não exprimir a verdade. A finalidade da retificação é a proteção do direito real. Esta pode ocorrer ainda por via judicial, quando houver conflito de interesses no objeto da retificação, ou seja, quando interferir no interesse de terceiros.

Deixando um pouco de lado propriamente as atividades de cadastro, mas procurando trazer um exemplo de como estes erros estão presentes no nosso dia a dia, segundo a Receita Federal “O problema mais comum na declaração é a falta de atenção no preenchimento dos dados nos formulários, alguns parâmetros, quando preenchidos incorretamente, levam a declaração do contribuinte direto para a malha fina”.

Por último, os erros que podem induzir ainda a situações mais delicadas para não dizer absurdas, caso de uma mulher que ficou presa durante quatro dias por um erro na digitação do número da carteira de identidade dela, por ser acusada de ter matado um homem em São Paulo. Segundo os defensores dela, o que a levou à cadeia foi um erro de digitação do número do RG do autor do crime, que está foragido.

Observações:

LRP – Lei dos Registros Públicos

Qualificação Registraria - Carlos Alberto Cordeiro dos Santos - Oficial de Registro de Imóveis.

RG – Registro Geral.

CPF – Certificado de Pessoa Física.

Para saber mais:

<http://www.irib.org.br> – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Lei Federal 6.015 – Lei dos Registros Públicos.

Lei Federal 10.931/04.

Qualificação Registraria - Carlos Alberto Cordeiro dos Santos - Oficial de Registro de Imóveis.

José Alexandre Ferreira da Silva – Engenheiro Cartógrafo e de Segurança do Trabalho, responsável pelo Departamento de Levantamentos Aéreos e Terrestres da empresa Esteio Engenharia e Aerolevantamentos SA.

alexandre@esteio.com.br