



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0520.18.003122-8/001
Relator: Des.(a) Manoel dos Reis Morais
Relator do Acórdão: Des.(a) Manoel dos Reis Morais
Data do Julgamento: 15/12/2021
Data da Publicação: 16/12/2021

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DIVISÃO - IMÓVEIS RURAIS - ACORDO ENVOLVENDO FUSÃO E PERMUTA - SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA - EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - FORMALIZAÇÃO DE NOVOS NEGÓCIOS JURÍDICOS - DESNECESSIDADE. A teor do disposto no art. 167, n. 23, da Lei n. 6.015, de 1973, a sentença homologatória de acordo em ação de divisão transitada em julgado é, de per si, título hábil para levar a registro a divisão do imóvel, independentemente da lavratura de escritura pública relacionada à consolidação de outros negócios jurídicos extrajudiciais para concretizar fusão e permuta previstas em acordo homologado. Recurso provido.

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0520.18.003122-8/001 - COMARCA DE POMPÉU - AGRAVANTE(S): ARY CASTELO BRANCO ESPÓLIO DE LEONIDIO CASTELO BRANCO, BOSCO CASTELO BRANCO FILHO, GLÊDES CAMPOLINA DE ABREU ESPÓLIO DE LEONIDIO CASTELO BRANCO, JOSÉ CAMPOLINA CASTELO BRANCO, MARIA DA GLÓRIA CAMPOLINA CASTELO BRANCO, TÂNIA ESTER CORDEIRO VASCONCELOS - INTERESSADO(A/S): RBE RETIRO BAIXO ENERGÉTICA S/A

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 20ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. MANOEL DOS REIS MORAIS
RELATOR

DES. MANOEL DOS REIS MORAIS (RELATOR)

VOTO

BOSCO CASTELO BRANCO FILHO, TÂNIA ESTER CORDEIRO VASCONCELOS, JOSÉ CAMPOLINA CASTELO BRANCO, MARIA DA GLÓRIA CAMPOLINA CASTELO BRANCO e ESPÓLIOS DE ARY CASTELO BRANCO e de GLÊDES CAMPOLINA DE ABREU, representados por Leonidio Castelo Branco, agravam da decisão proferida na ação de divisão de imóvel rural, cujo dispositivo restou assim concertado (ordem n.19):

"Diante disso, acolho a justificativa do i. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis para determinar às partes que procedam à divisão e extinção do condomínio, observando a necessidade de realizarem escritura pública de permuta dos imóveis não contíguos, fusão dos imóveis contíguos, bem como o georreferenciamento dos imóveis ainda não georreferenciados,

Advirta-se que eventual questionamento das partes será solucionado por meio de suscitação de dúvida, a qual caracteriza a via adequada para dirimir tais questões."

Os Agravantes, em síntese, sustentam que, juntamente com a terceira interessada (RBE RETIRO BAIXO ENERGÉTICA S/A), fizeram acordo para por fim à comunhão da Fazenda Laranja, situada em Pompéu, mas o registrador se negou a realizar o registro das 'folhas de pagamento' apresentadas, emitindo nota devolutiva. Alegam que a determinação de escrituras públicas referentes à permuta e fusão de matrículas ofende o inciso IV do artigo 221 da Lei de Registros Públicos, sendo pacífico na jurisprudência que as decisões judiciais têm eficácia de escritura pública. Pedem o provimento do recurso para "reconhecer a eficácia de escritura pública ao acordo homologado judicialmente, dispensando-se a lavratura de escritura pública para a permuta e fusão dos imóveis" (ordem n.1).

Preparo regular (ordens n.2-3).

O i. Des. Correa Junior declinou da competência para uma das Câmaras de Direito Privado deste e. TJMG, motivo da redistribuição do recurso (ordem n.22).

O recurso foi recebido no efeito devolutivo (ordem n.23).

Em contrarrazões, a terceira interessada, em resumo, diz que o agravo deve ser provido, na medida em que foi "acordada a unificação das matrículas especificando-se EM RELAÇÃO AOS AGRAVANTES a divisão das respectivas glebas cabível a cada condômino, observando-se igual quantidade de área e valor para

cada um", e, quanto a si mesma, o condomínio se refere tão somente à área descrita na matrícula 21.465. Esclarece que em face da mesma decisão também interpôs agravo de instrumento (seq.002), cujos termos são reiterados para que seja observado o acordo homologado por sentença transitada em julgado (ordem n.25).

A decisão foi mantida segundo informações prestadas pelo Juízo a quo (ordem n.26).

É o relatório.

Admissibilidade

Recurso próprio e tempestivo; portanto, pode ser conhecido.

Mérito

O objetivo deste agravo é obter provimento para reconhecer que a sentença homologatória de acordo proferida em ação de divisão de imóvel rural tem eficácia de escritura pública, dispensando-se a lavratura de instrumento para a permuta e fusão dos imóveis.

Pois bem. O art. 167 da Lei n. 6.015, de 1973, estabelece:

"Art. 167- No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

(...)

23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores."

Depreende-se, assim, que sentença é passível de transcrição no registro de imóveis, independentemente de lavratura de escritura pública.

Em se tratando de ação de divisão, importa destacar o disposto no art. 597 do CPC:

"Art. 597. Terminados os trabalhos e desenhados na planta os quinhões e as servidões aparentes, o perito organizará o memorial descritivo.

§ 1º Cumprido o disposto no art. 586 , o escrivão, em seguida, lavrará o auto de divisão, acompanhado de uma folha de pagamento para cada condômino.

§ 2º Assinado o auto pelo juiz e pelo perito, será proferida sentença homologatória da divisão.

§ 3º O auto conterá:

I - a confinação e a extensão superficial do imóvel;

II - a classificação das terras com o cálculo das áreas de cada consorte e com a respectiva avaliação ou, quando a homogeneidade das terras não determinar diversidade de valores, a avaliação do imóvel na sua integridade;

III - o valor e a quantidade geométrica que couber a cada condômino, declarando-se as reduções e as compensações resultantes da diversidade de valores das glebas componentes de cada quinhão.

§ 4º Cada folha de pagamento conterá:

I - a descrição das linhas divisórias do quinhão, mencionadas as confinantes;

II - a relação das benfeitorias e das culturas do próprio quinhoeiro e das que lhe foram adjudicadas por serem comuns ou mediante compensação;

III - a declaração das servidões instituídas, especificados os lugares, a extensão e o modo de exercício."

Veja-se que o Legislador especificou os elementos que devem constar no auto de divisão e em cada folha de pagamento.

A ação de divisão de imóvel rural foi ajuizada por Tânia Ester Cordeiro Vasconcelos em face dos demais Agravantes e de RETIRO BAIXO ENERGÉTICA S/A. Na inicial, a Autora diz que todos "são coproprietários de um imóvel rural situado no Município de Pompéu, registrado sob as matrículas 21.465, 21.487, 21.489, 21.473, 21.475, 21.478 e 21.507, no Livro 2 - RG, do Cartório de Registro de Imóveis de Pompéu/MG. As seis matrículas constituem uma única gleba, conforme mapas anexos, eis que se trata de áreas confinantes. Juntas elas somam 2.334,62,88 (dois mil, trezentos e trinta e quatro hectares, cinquenta e dois ares e oitenta e oito centiares) de terras mistas, dentro das seguintes linhas perimétricas transcritas nas matrículas anexas, que passam a fazer parte integrante desta petição". A Autora esclarece que o imóvel é divisível, pois cada quinhão será superior ao módulo rural da região (03 hectares) e que a Retiro Baixo Energética é condômina apenas na área correspondente à matrícula 21.465, devendo seu quinhão ser traçado nessa área (ordem n.8).

No curso da demanda, as partes fizeram acordo envolvendo também o processo n. 0016997-86.2018.8.13.0520 nos seguintes termos (ordem n.11):

"CLÁUSULA PRIMEIRA. As partes consideram para a divisão a reunião deste processo de Divisão com a Divisão de nº 0016997-86.2018.8.13.0520, nos quais são partes Tânia Ester Cordeiro Vasconcelos, Maria da Glória Campolina Castelo Branco, José Campolina Castelo Branco e Bosco Castelo Branco Filho. O acordo envolvendo as partes no processo nº 0016997-86.2018.8.13.0520 e terceiros que não fazem parte dele se realiza tendo em vista a expressa autorização contida no §2º do artigo 515 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA SEGUNDA. A requerente, com as concordâncias dos requeridos, retifica a petição inicial para incluir a matrícula 20.865, do Livro 02- RG, do Cartório de Registro de Imóveis de Pompéu-MG (anexo 01),

cuja área de 1.009,53,38 (um mil e nove hectares, cinquenta e três ares e trinta e oito centiares), denominada Fazenda Saco dos Cavalos, que já se encontra incluída no mapa de folhas 06/09.

CLÁUSULA TERCETRA. Para viabilizar a divisão as partes unificam as matrículas no 20.865, 21.465, 21.467, 21.469, 21.473, 21.475, 21.478 e 21.507 no Livro 2 - RG, do Cartório de Registro de Imóveis de Pompéu_MG, representadas pelo mapa de folhas 06/09 e pelo memorial descritivo identificado na Divisão como Gleba 01 (anexo 02), por se tratarem de áreas contíguas.

"CLAUSULA QUARTA. Com o pagamento ao condômino José Campolina Castelo Branco da área total referente à matrícula 21.468, com área total de 522,19,64 ha (quinhentos e vinte e dois hectares, dezenove ares e sessenta e quatro centiares), denominada na Divisão como Gleba 02 (anexo 03), referente ao processo no 0016997-86.2018.8.13.0520, o que caberia nesta área aos condôminos Tânia Ester Cordeiro Vasconcelos, Maria da Glória Campolina Castelo Branco e Bosco Castelo Branco Filho será recebido por eles na Gleba 01 em igual quantidade de área e valor, deduzindo as partes do que caberia ao condômino José Campolina Castelo Branco na Gleba 01, conforme já consta do Plano de Divisão Amigável anexo.

CLÁUSULA QUINTA. As partes, em comum acordo, realizam a Divisão dos imóveis identificados nas cláusulas anteriores nos exatos termos do plano de Divisão Amigável, Mapas e Memoriais anexos.

Parágrafo único. Havendo alguma constrição judicial ou garantia real devidamente registrada/averbada, ela será transferida para a matrícula aberta do condômino devedor/responsável.

CLÁUSULA SEXTA. No que tange a requerida Retiro Baixo Energética S/A, como descrito na exordial, caberá a mesma na presente divisão uma área de 3,83,85ha (três hectares, oitenta e três ares e oitenta e cinco centiares) correspondente ao local onde encontra-se edificada uma estrada que interliga o Município de Pompéu à Rodovia 040, conforme planta e memorial descritivos anexos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. A área pertencente à requerida Retiro Baixo Energética S/A foi declarada de utilidade pública por meio da Resolução no. 1.141 de 2007 da ANEEL e por esta razão, objeto de desapropriação contra o ESPÓLIO DE GLÊDES CAMPOLINA CASTELO BRANCO e ESPÓLIO DE ARY CASTELO BRANCO, para que fosse implementada da Usina Hidrelétrica Retiro Baixo, sendo que inicialmente, a referida desapropriação foi registrada na Matrícula nº. 1.030, que posteriormente foi retificada/atualizada originando matrícula no. 14.923, que por sua vez foi novamente retificada/atualizada originando a matrícula no. 21.465, que é objeto de divisão da presente ação sendo todas do CRI de Pompéu -MG.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Caso seja constatada alguma incongruência de dados que inviabilize ou impossibilite a individualização do Registro da área pertencente Retiro Baixo Energética S/A todas as partes acordantes, e em especial o réu ESPÓLIO DE GLÊDES CAMPOLINA CASTELO BRANCO E ESPÓLIO DE ARY CASTELO BRANCO irão garantir todos os meios jurídicos necessários à convalidação da área desapropriada no passado, inclusive mediante estremação e/ou permuta de outras propriedades caso necessário, visando sempre assegurar a finalidade dada a área desapropriada em razão de seu caráter de utilidade pública.

CLÁUSULA SÉTIMA. Cada parte arcará com os honorários de seus próprios patronos".

Considerando que "as partes compuseram amigavelmente, conforme petição de fls. 77187, apresentando plano de divisão amigável às fls. 83/152 cujos termos englobam a ação de n. 0016997-86.2018.8.13.0520, e satisfeitas as exigências legais", o acordo foi homologado por sentença, cujo dispositivo se transcreve (ordem n.12):

"Desta feita, HOMOLOGO por sentença o acordo celebrado (fls.83/157) entre as partes para que surta seus jurídicos e legais efeitos. Nestes termos, JULGO EXTINTO o processo com julgamento de mérito conforme artigo 487, III, 'b', do CPC, atribuindo aos nela contemplados todos os quinhões, salvo erro ou omissão e direito de terceiros.

Livre-se auto de divisão, na forma do art.597 do CPC.

Expeça-se mandado ao CRI, conforme requerido.

Custas na forma do art.90, §3º do CPC.

Expeça-se mandado ao CRI, conforme requerido."

O Oficial do CRI da Comarca de Pompéu, embora tenha considerado judicial o título protocolado, emitiu nota devolutiva fundada em 3 (três) pontos: (I) impossibilidade de fusão de matrículas de proprietários distintos; (II) necessidade de memorial descritivo georreferenciado certificado pelo INCRA; (III) divisão como forma de extinção de condomínio.

A respeito do item I a solução proposta pelo Oficial consiste em tornar todas as partes proprietárias "em comum" de todos os imóveis a serem unificados via algum ato ou negócio jurídico cabível, por exemplo, permuta de frações ideais ou venda e compra de frações ideais, mediante recolhimento do imposto de transmissão cabível.

Quanto ao item II, para viabilizar a fusão, o Oficial explica a necessidade de apresentação de memorial exclusivo para a nova área gerada pela fusão, também georreferenciado e certificado pelo INCRA.

Segundo o Oficial Registral, o item III se refere à Cláusula Quarta do acordo, que trata da permuta referente à integralidade da matrícula n. 21.468, a qual ficará com José Campolina Castelo Branco, com as frações ideais de titularidade deste nos demais imóveis que serão fundidos (as quais ficarão com os atuais proprietários da matrícula 21.468). Para solucionar a questão (permuta), o Oficial propõe a lavratura de um

negócio jurídico antecedente (permuta de frações ideais) com apuração de eventual incidência do imposto de transmissão.

A par disso, todas as partes envolvidas no acordo concordam com a necessidade de georreferenciamento (item II), mas buscam o reconhecimento de eficácia da sentença homologatória a fim de dispensar a formalização de outros negócios mediante escritura pública.

Com a devida vênia, assiste-lhes razão.

Não se olvida o teor do art. 816 do Provimento Conjunto n. 93, de 2020, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais:

"Art. 816. Quando 2 (dois) ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário constarem de matrículas autônomas, poderá ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.

§ 1º O mesmo se aplica a 2 (dois) ou mais imóveis contíguos em regime de condomínio nos quais os condôminos possuam frações ideais idênticas em todos eles.

§ 2º A unificação e a fusão de imóveis contíguos nos quais os condôminos possuam frações ideais distintas, bem como a junção de imóveis contíguos pertencentes a proprietários distintos implicam o estabelecimento de condomínio voluntário e dependem de escritura pública, observada a legislação tributária.

Veja-se que a fusão de imóveis depende do estabelecimento de condomínio voluntário e de escritura pública, mediante o recolhimento do imposto cabível.

Aparentemente, os apontamentos feitos pelo Oficial Registral relacionados à fusão e à permuta visam dar concretude ao regramento legal e gerar incidência tributária.

No caso, porém, o acordo firmado nas ações de divisão prevê a fusão e a permuta dos imóveis entre as partes envolvidas na lide (ordem n.11).

O auto de divisão foi confeccionado com fulcro em plano e memorial descritivo de todos os imóveis apresentados pelos proprietários (ordem n.14).

E o Magistrado a quo ressaltou "que o acordo entabulado entre as partes é possível de ser realizado", impondo-se, entretanto, "a formalidade" consistente na celebração de negócio jurídico pela via extrajudicial. Data venia, não se houve com o costumeiro acerto.

A sentença homologatória do acordo está abarcada pelo disposto no art. 167, 23, da Lei de Registros Públicos, isto é, esse "julgado" tem eficácia idêntica à da escritura pública.

Portanto, de per si, a sentença homologatória é título hábil para levar a registro a divisão, independentemente da lavratura de escritura pública relacionada à concretização de outros negócios jurídicos extrajudiciais para efetivar fusão e permuta de imóveis já previstas em acordo homologado.

Conforme bem apontado pela i. Desa. Lilian Maciel em situação similar:

"A sentença, em qualquer seara, vale pelo que representa e pelo que reconhece enquanto manifestação da vontade estatal. É o título judicial apto para fins de registro imobiliário, de forma autônoma e independentemente da forma solene da escritura pública para que tenha eficácia.

(...)

Não tem cabimento rebaixar a vontade judicial corporificada numa sentença à necessidade de sua chancela por meio de uma escritura pública."

(...)

O nosso ordenamento jurídico tem por regra a forma livre para o aperfeiçoamento dos atos jurídicos. A exceção é a escritura pública. Escrituras públicas não detêm o monopólio de serem os únicos títulos hábeis a aportarem ao registro imobiliário. A sentença também o é, pois representa a vontade estatal. Há a partir do título judicial o reconhecimento ou a constituição material de um direito pelo Estado Juiz."

Confira-se a ementa do julgado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DIVISÃO - ACORDO - HOMOLOGAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE PRETENSÃO RESISTIDA - RECONHECIMENTO DA EFICÁCIA DA SENTENÇA COMO ESCRITURA PÚBLICA - POSSIBILIDADE. - A despeito dos artigos 725, VIII, e 515, III ambos do CPC autorizarem, em princípio, que todo acordo possa ser levado à homologação judicial, não é possível conceber uma exegese simplista à função do Poder Judiciário como mero chancelador de autocomposições extrajudiciais. - Com isso, não é de se autorizar a homologação de transações extrajudiciais sem que haja uma lide previamente existente e discutida numa ação judicial, sendo o caso de invocar a falta de interesse de agir. - A despeito de tal constatação, já existindo sentença homologatória transitada em julgada de acordo de divisão amigável sem que houvesse qualquer lide anterior, não é mais possível a essa instância recursal rever a situação desconstituindo o pronunciamento judicial, diante da coisa julgada que se impõe. - Uma vez existindo a sentença homologatória transitada em julgado ela é o título hábil, por si só, para levar ao registro imobiliário a divisão de imóvel, na esteira do art. 167, n. 23 da Lei 6.015/73, independentemente de lavratura de escritura pública. - Nosso ordenamento jurídico tem por regra a forma livre para o aperfeiçoamento dos atos jurídicos. A exceção é a escritura pública. Escrituras públicas não detêm o

monopólio de serem os únicos títulos hábeis a aportarem ao registro imobiliário. A sentença também o é, pois representa a vontade do Estado Juiz reconhecendo ou constituindo materialmente um direito da parte. - Recurso ao qual se dá provimento.

(TJMG. AI n. 1.0000.21.081199-8/001, Relator(a): Des.(a) Lílian Maciel, 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/09/2021, publicação da súmula em 02/09/2021)".

Em caso de homologação de separação/divórcio, em que há doação de imóvel ao filho menor de idade, o e. STJ reconhece que a sentença tem eficácia de escritura pública, tornando dispensável o registro da doação. Esse entendimento pode ser aplicado à espécie por analogia. Confira-se:

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO DE FAMÍLIA. DIVÓRCIO CONSENSUAL. PARTILHA DE BENS. ACORDO. DOAÇÃO AOS FILHOS. HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL. SENTENÇA COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA. FORMAL DE PARTILHA. REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. POSSIBILIDADE. 1. Não constitui ato de mera liberalidade a promessa de doação aos filhos como condição para a realização de acordo referente à partilha de bens em processo de separação ou divórcio dos pais, razão pela qual pode ser exigida pelos beneficiários do respectivo ato. 2. A sentença homologatória de acordo celebrado por ex-casal, com a doação de imóvel aos filhos comuns, possui idêntica eficácia da escritura pública. 3. Possibilidade de expedição de alvará judicial para o fim de se proceder ao registro do formal de partilha. 4. Recurso especial provido.

(REsp 1537287/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe 28/10/2016)".

Por fim, registre-se que os Agravantes não se insurgiram contra o item II da nota devolutiva (apresentação de memorial descritivo georreferenciado certificado pelo INCRA) e afirmam, na petição que ensejou a decisão agravada, que "concordam com esta exigência, podendo ser condicionado os registros das folhas de pagamentos à sua apresentação".

Com essas considerações, a decisão deve ser reformada a fim de reconhecer a eficácia registral da sentença judicial homologatória transitada em julgado.

Diante do exposto, dá-se provimento ao recurso para declarar a eficácia da sentença homologatória de acordo nas ações de divisão (processos n. 0031228-21.2018.8.13.0520 e 0016997-86.2018.8.13.0520) para fins de registro junto ao CRI de Pompéu, independentemente da lavratura de escritura pública, condicionando-se os registros das folhas de pagamentos à apresentação de memorial descritivo georreferenciado certificado pelo INCRA na forma do item II da nota devolutiva.

Custas na forma da lei.

É como se vota.

DES. FERNANDO LINS - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"