Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo:	1.0000.21.128681-0/001
Relator:	Des.(a) Jair Varão
Relator do Acordão:	Des.(a) Jair Varão
Data do Julgamento:	16/09/2021
Data da Publicação:	17/09/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL RURAL - PRÉVIA APRESENTAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO - DEVIDA.

1- O procedimento de suscitação de dúvida é restrito a analisar se a exigência formulada pelo oficial registrador é ou não pertinente, de forma a autorizar ou não o registro do título apresentado no cartório.

2 - A obrigação em apresentar georreferenciamento, em se tratando do registro de imóvel rural junto a Ofício de Imóveis, estende-se a qualquer situação de transferência da propriedade e resta prevista no art. 225, §3º da Lei de Registros Públicos, art. 10, Decreto 4449/2002 e no art. 177 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais (Provimento CGJ 260/2013).
APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.128681-0/001 - COMARCA DE AIURUOCA - APELANTE(S): LEONARDO DUARTE RIBEIRO MOTA - APELADO(A)(S): RENATO DE SOUSA CARVALHO ATRIBUIÇÃO DA PARTE EM BRANCO OFICIAL DO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE AIURUOCA

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 3ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. JAIR VARÃO
RELATOR

DES. JAIR VARÃO (RELATOR)

V O T O

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 29/35, doc. único, proferida pelo MM. Juiz da Vara Única da Comarca de Aiuruoca que, nos autos do procedimento de suscitação de dúvida aviado por Renato de Sousa Carvalho, Tabelião do Ofício de Registro de Imóveis da referida Comarca, acolheu a dúvida para orientar o suscitante que não lavre a escritura de compra e venda de fração de imóvel rural indicada nos autos.

Sustenta o apelante em suas razões às fls. 50/61, doc. único, em síntese, que apresentou a registro escritura pública de compra e venda de fração ideal correspondente a apenas 1,2270% de uma área total de 244,50,50ha, o que corresponde a 3ha de imóvel rural. Defendeu que o art. 176, II, '3', 'a', Lei 6015/73 somente é aplicável em caso de desmembramento, parcelamento, remembramento ou transmissão de área total, hipóteses que diferem do caso dos autos, o qual se trata de transmissão de fração ideal indeterminada em área comum (condomínio ordinário), mantendo intactas as medidas e confrontações do imóvel. Destarte, aduz restar afastada a exigência de medição por georreferenciamento da integralidade da área.

Nesses termos, pede seja dado provimento ao recurso para, reformando a sentença, para acolher o pedido de dúvida para orientar o suscitante a lavrar a escritura pública de compra e venda de fração ideal correspondente a 3,00,00ha de terras em condomínio no imóvel denominado Patrimônio ou Matutu, situado em Aiuruoca/MG, registrado sob a matrícula 8.785 e com área total de 244,50,50ha.

Ausentes contrarrazões.

Parecer da douta Procuradoria-Geral de Justiça, ordem 20, pelo desprovimento do recurso.

I - JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

II - JUÍZO DE MÉRITO

Cuida-se de procedimento de dúvida suscitado pelo Tabelião do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Aiuruoca quanto ao pedido de lavratura de escritura pública de transferência do bem imóvel constituído de fração ideal correspondente a 3,00,00ha de terras em condomínio no imóvel rural denominado "Patrimônio" ou "Matutu", situado em Aiuruoca/MG, registrado sob a matrícula 8.785 e com área total de 244,50,50ha.

Pois bem.

Sobre o procedimento de dúvida, o i. Des. Marcelo Rodrigues muito bem dilucida:

"O objetivo específico do procedimento de dúvida é resolver ou dirimir questão de direito, vale dizer, se a exigência formulada no caso concreto pelo oficial registrador é ou não pertinente, de forma a autorizar ou não o ingresso do título no fólio real.

Não se presta tal via processual, por exemplo, para determinar o saneamento do registro, retificação de erros, omissões ou obscuridades do assento. Não se cuida de via processual adequada para que seja ordenado seu cancelamento, total ou parcial. Menos ainda declarar a nulidade, absoluta ou relativa, do registro ou mesmo do título, o que seria ainda pior.

Ofende ao devido processo legal sentença do juiz no procedimento de dúvida que amplie o conhecimento da matéria específica a que se destina tal via procedimental especial." (Tratado de registros públicos e direito notarial / Marcelo Guimarães Rodrigues. - São Paulo: Atlas, 2014, pg. 167.)

Percebe-se, assim, que se trata de um procedimento administrativo, formulado pelo oficial de registros, a requerimento do apresentante de título, por meio do qual o Judiciário manifesta-se acerca do entendimento do cartório, em razão de haver um inconformismo do interessado.

No caso, em 1º grau de jurisdição a dúvida foi acolhida para orientar ao suscitante que não lavre a indigitada escritura de compra e venda ante a necessidade de realização de georreferenciamento do imóvel em questão.

Em sua insurgência, alega o suscitante a desnecessidade de prévio georreferenciamento do imóvel consoante disposição do art. 176, Lei 6015/73, pois não se trata de desmembramento, parcelamento, remembramento ou transmissão de área total, hipóteses alegadamente delimitadas pelo dispositivo legal citado supra.

Pois bem.

A obrigação em apresentar georreferenciamento, em se tratando do registro de imóvel rural junto a Ofício de Imóveis, resta prevista no art. 225, §3º da Lei de Registros Públicos, verbis:

"Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. (Renumerado do art. 228 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).
§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.
§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.
§ 3o Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)" (grifa-se)

Lado outro, o art. 176 da Lei de Registros Públicos apresenta a seguinte previsão:
"Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).
§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)
I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na

vigência desta Lei;
II - são requisitos da matrícula:
1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
2) a data;
3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001)
a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)
b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)
4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:
a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;
b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;
5) o número do registro anterior;
6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)
III - são requisitos do registro no Livro nº 2:
1) a data;
2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:
a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;
b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;
3) o título da transmissão ou do ônus;
4) a forma do título, sua procedência e caracterização;
5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.
§ 2º Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior . (Incluído pela Lei nº 6.688, de 1979)
§ 3o Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1o será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)
§ 4o A identificação de que trata o § 3o tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)
§ 5º Nas hipóteses do § 3o, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)
§ 6o A certificação do memorial descritivo de glebas públicas será referente apenas ao seu perímetro originário. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)
§ 7o Não se exigirá, por ocasião da efetivação do registro do imóvel destacado de glebas públicas, a retificação do memorial descritivo da área remanescente, que somente ocorrerá a cada 3 (três) anos, contados a partir do primeiro destaque, englobando todos os destaques realizados no período. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)
§ 8o O ente público proprietário ou imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)
§ 9o A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)
§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)
§ 12. Na hipótese prevista no inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)
§ 13. Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações. (Incluído pela Lei nº 13.838, de 2019)" (grifa-se)

Pormenorizando os termos da lei, o Decreto 4449/2002 traz a seguinte previsão:
"Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3o e 4o do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9o, somente após transcorridos os seguintes prazos: (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)
I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;
II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;
III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares; (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)
IV - dez anos, para os imóveis com área de duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares; (Redação dada pelo Decreto nº 7.620, de 2011)
V - quinze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares; (Redação dada pelo Decreto nº 9.311, de 2018)
VI - vinte anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares; e (Redação dada pelo Decreto nº 9.311, de 2018)
VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares. (Redação dada pelo Decreto nº 9.311, de 2018)
§ 1o Quando se tratar da primeira apresentação do memorial descritivo, para adequação da descrição do imóvel rural às exigências dos §§ 3o e 4o do art. 176 e do § 3o do art. 225 da Lei no 6.015, de 1973, aplicar-se-ão as disposições contidas no § 4o do art. 9o deste Decreto. (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)
§ 2o Após os prazos assinalados nos incisos I a IV do caput, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática dos seguintes atos registrais envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto: (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)
I - desmembramento, parcelamento ou remembramento; (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)
II - transferência de área total; (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)
III - criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo. (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)
§ 3o Ter-se-á por início de contagem dos prazos fixados nos incisos do caput deste artigo a data de 20 de novembro de 2003. (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)
§ 4º Em projetos de assentamento da reforma agrária, a identificação exigida neste artigo considerará a área da parcela a ser desmembrada. (Incluído pelo Decreto nº 9.311, de 2018)" (grifa-se)

Ademais, o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais (Provimento CGJ 260/2013) apresenta a seguinte disposição:

"Art. 177. É dever do tabelião de notas orientar a parte interessada a proceder à averbação do georreferenciamento no Ofício de Registro de Imóveis anteriormente à lavratura da escritura pública nos casos exigidos em lei, constando a advertência na escritura pública.
(...)"

Em análise da legislação pertinente, vê-se que, de fato, o registro pretendido pelo autor deve ser precedido da apresentação de georreferenciamento, por se enquadrar a compra e venda no conceito de "qualquer transferência de imóvel rural" previsto no art. 176, §4º, Lei 6015/73 e no art. 10, Decreto 4449/2002.

Não se olvida que o art. 10, §2º, Decreto 4449/2002 apresente consequências da ausência de georreferenciamento no prazo, aplicáveis aos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência de área total e criação ou descrição do imóvel. Não há se falar, contudo, que o referido dispositivo legal esteja limitando a necessidade de georreferenciamento àquelas hipóteses nele previstas, mas tão somente apresenta consequências cabíveis nos casos ali descritos.

Todavia, não é razoável exigir do particular que providencie o georreferenciamento em relação à totalidade do imóvel, cuja extensão é de 244,50,50ha, mas o procedimento deve ser realizado tendo como base a fração que inicialmente era de propriedade do vendedor, qual seja 21,6515% do imóvel, consoante escritura pública de compra e venda de fls. 13/16, doc. único.

III - DISPOSITIVO

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e reconheço como devida a exigência de apresentação, junto ao Ofício de Imóveis, de georreferenciamento em relação à fração do imóvel que inicialmente era de propriedade do vendedor, Sr. Guilherme de Melo França, qual seja 21,6515% dos 244,50,50ha totais.

Sem custas.

DES. MAURÍCIO SOARES - De acordo com o(a) Relator(a).
JD. CONVOCADA LUZIA PEIXÔTO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"