

ENTREVISTA

Desembargadora Etelvina Felipe

*Presidente do Colégio Permanente
dos Corregedores-Gerais dos
Tribunais de Justiça do Brasil
(CCOGE)*

ARTIGO I

A procuração “em causa própria”
como forma indireta de alienação de bens:
ITBI e registro de imóveis

Por Carlos E. Elías de Oliveira

ARTIGO II

A busca do equilíbrio econômico-
financeiro na prestação do serviço
extrajudicial (ante o “novo normal”) e a
questão das gratuidades emolumentares

Por Alberto Gentil de Almeida Pedroso



4

ENTREVISTA

Desembargadora
Etelvina Felipe*Presidente do Colégio Permanente dos Corregedores-Gerais
dos Tribunais de Justiça do Brasil (CCOGE)*

8

ARTIGO I

A procuração “em causa própria”
como forma indireta de alienação de bens:
ITBI e registro de imóveis*Por Carlos E. Elias de Oliveira*

12

ARTIGO II

A busca do equilíbrio econômico-
financeiro na prestação do serviço
extrajudicial (ante o “novo normal”) e a
questão das gratuidades emolumentares*Por Alberto Gentil de Almeida Pedroso*

16

DECISÕES
ADMINISTRATIVAS

56

DECISÕES
JURISDICIONAIS**A Revista Acadêmica
Registrando o Direito**

é uma publicação bimestral
da Associação dos Registradores
de Pessoas Naturais
do Estado de São Paulo.

Praça Dr. João Mendes, 52
conj. 1102 – Centro
CEP: 01501-000
São Paulo – SP

URL: www.arpensp.org.br

Fone: (11) 3293 1535
Fax: (11) 3293 1539

Presidente

Karine Maria Famer Rocha Boselli

1º Vice-Presidente

Gustavo Renato Fiscarelli

2º Vice-Presidente

Daniela Silva Mroz

3º Vice-Presidente

Kareen Zanotti De Munno

1ª Secretária

Eliana Lorenzato Marconi

2ª Secretária

Júlia Cláudia Rodrigues
da Cunha Mota

1ª Tesoureira

Andréia Ruzzante Gagliardi

2ª Tesoureira

Milena Guerreiro

Jornalista Responsável

Alexandre Lacerda Nascimento

Edição:

Larissa Luizari

Redação:

Larissa Luizari

Diagramação e Projeto Gráfico
Mister White

O Registro Civil em prol de políticas públicas mais eficientes



“O Portal da Transparência, por meio dos dados estatísticos cedidos, possibilita um panorama qualificado acerca das necessidades sociais, bem como ensejam programas que promovam ações de cidadania”

Esta edição da **Revista Registrando o Direito** traz uma entrevista exclusiva com a presidente do Colégio Permanente de Corregedores-Gerais dos Tribunais de Justiça do Brasil (CCOGE) para o ano de 2022, a desembargadora Etelvina Maria Sampaio Felipe, que também é corregedora-geral da Justiça do Estado do Tocantins.

A magistrada fala sobre as metas para sua gestão, como o fortalecimento das Corregedorias-gerais da Justiça por meio da troca de experiências e debates e sobre a essencialidade do Registro Civil brasileiro com os serviços prestados seja no balcão do cartório ou no auxílio no combate ao sub-registro, seja pelos dados disponibilizados pelo Portal da Transparência do Registro Civil, que possibilitam a criação de políticas públicas eficientes.

Este último tem demonstrado a relevância da atividade prestada pelos oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais, que, por meio dos dados estatísticos cedidos, possibilitam um panorama qualificado acerca das necessidades sociais, bem como ensejam programas que promovam ações de cidadania para a população brasileira.

É o exemplo dos dois novos módulos liberados recentemente pelo Portal: o Pai Ausente, que permite a identificação do número de crianças registradas só em nome da mãe no Brasil, e o Reconhecimento de Paternidade, que identifica o número de inclusões do nome do pai nos registros e certidões de nascimento emitidas pelos Cartórios de Registro Civil. Essas informações permitem que órgãos públicos, em parceria com os cartórios, realizem campanhas de conscientização, assim como mutirões para inclusão da paternidade e maternidade nos registros e a emissão de documentos.

Nós, da Arpen/SP, nos orgulhamos em poder contribuir para com a sociedade por meio da prestação de serviços essenciais, com eficiência e qualidade, assim como buscar novas metas e projetos em um constante aprimoramento.

Karine Maria Famer Rocha Boselli
Presidente da Arpen/SP

“O CCOGE reconhece a importância fundamental do Registro Civil brasileiro para a concretização da cidadania”

Presidente do CCOGE para o ano de 2022, a desembargadora Etelvina Felipe fala sobre as metas do Colégio e do trabalho desempenhado pelos cartórios extrajudiciais



Corregedora-geral do Estado de Tocantins, a desembargadora Etelvina Maria Sampaio Felipe é a presidente do CCOGE para o ano de 2022

Corregedora-geral do Estado de Tocantins, a desembargadora Etelvina Maria Sampaio Felipe está à frente da Presidência do Colégio Permanente de Corregedores-Gerais dos Tribunais de Justiça do Brasil (CCOGE) para o ano de 2022, substituindo o desembargador Paulo Sérgio Velten Pereira, atual presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão (TJMA).

Formada em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás (1982) e pós-graduada em Direito Ambiental pela Universidade Federal de Goiás e em Prestação Jurisdicional e Direitos Humanos pela Escola Superior da Magistratura Tocantinense – Esmat, a magistrada possui 25 anos de Judiciário tocantinense. Também é mestranda em Prestação Jurisdicional e Direitos Humanos pela Universidade Federal do Tocantins em parceria com a Esmat.

Em entrevista à **Revista Registrando o Direito**, a presidente do CCOGE falou sobre as metas da diretoria do Colégio, como o fortalecimento das corregedorias-gerais por meio da troca de experiência, e sobre o trabalho desempenhado pelos Cartórios em todo o país. “Os cartórios extrajudiciais se apresentam como importantes aliados da Justiça brasileira no atendimento ao cidadão, na desjudicialização e na promoção da pacificação social.

“Neste momento, estamos realinhando a estrutura administrativa do CCOGE, desenvolvendo um novo site, dentre outras atividades, com o intuito de fortalecer ainda mais a atuação do colegiado”

“A Corregedoria Nacional da Justiça (CNJ) incentiva a todas as corregedorias no país a combaterem o sub-registro. Aqui no Tocantins, desenvolvemos um trabalho com os cartórios de registro de pessoas naturais com o objetivo de instalar unidades dentro dos hospitais.”

Registrando o Direito - A senhora poderia falar um pouco da sua gestão à frente do Colégio Permanente de Corregedores-Gerais dos Tribunais de Justiça do Brasil (CCOGE)?

Desa. Etelvina Felipe - Assumi com muita alegria, neste ano de 2022, a Presidência do Colégio de Corregedores-Gerais da Justiça do Brasil, sendo eleita em novembro do ano passado. Suceder o desembargador Paulo Velten, atualmente presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, tem sido um grande desafio, contudo, eu e meus colegas da Comissão Executiva nos propusemos a cumprir essa missão com muita dedicação. Neste momento, estamos realinhando a estrutura administrativa do CCOGE, desenvolvendo um novo site, dentre outras atividades, com o intuito de fortalecer ainda mais a atuação do colegiado. Nossos encontros voltaram a ser presenciais. O próximo está agendado para o mês de agosto, nos dias 18 e 19, em Campo Grande, Mato Grosso do Sul. Abordam temas como inovação no Judiciário, humanização dos trabalhos correccionais, regularização fundiária, dentre outros, que contribuem com o trabalho das corregedorias em todo o país. Inclusive, foi criado o Fórum Nacional de Regularização Fundiária, cuja temática conta diretamente com os cartórios de registro de imóveis de todo o país.

Registrando o Direito - Quais são as principais metas para a sua gestão à frente do CCOGE?

Desa. Etelvina Felipe - Nossa principal meta é fortalecer as Corregedorias-Gerais da Justiça por meio da troca de experiências e debates que incentivem a todos a construção de uma Justiça cada vez mais próxima do cidadão e que atenda aos anseios da sociedade.

Registrando o Direito - Quais têm sido as ações do CCOGE em relação ao Registro Civil brasileiro?

Desa. Etelvina Felipe - O Registro Civil Brasileiro é o que garante a cada nascido vivo o direito de se tornar cidadão e assim ter acesso aos direitos básicos, estabelecidos pela Constituição de 1988, tais como serviços de saúde, educação, moradia. A Corregedoria Nacional da Justiça (CNJ) incentiva a todas as corregedorias no país a combaterem o sub-registro. Aqui no Tocantins, desenvolvemos um trabalho com os cartórios de registro de pessoas naturais com o objetivo de instalar unidades dentro dos hospitais, minimizando os números de crianças sem registro civil. O CCOGE reconhece a importância fundamental do Registro Civil Brasileiro para a concretização da cidadania e já está em nossas pautas o debate em torno desse tema.

Registrando o Direito - O Registro Civil brasileiro lançou, recentemente, dois novos módulos dentro do Portal da Transparência do Registro Civil, o Pai ausente e o Reconhecimento de paternidade, que apresentam dados dos números de crianças registradas só com o nome da mãe e de registro tardio do pai. Qual sua avaliação sobre esses dados fornecidos pelo Registro Civil?

Desa. Etelvina Felipe - A disponibilização dos menus no Portal da Transparência do Registro Civil permite que a sociedade e os órgãos governamentais, de forma rápida e intuitiva, extraiam a quantidade de registrandos que não constaram o nome do pai no ato do registro, inclusive, selecionando-os por município. A publicidade desses dados oportuniza a análise, debate e pode ser usada como fonte de dados para a criação de políticas públicas para a diminuição dos registros de nas-

“Em todo o Brasil, existem mais de 6 mil Cartórios de Registro Civil presentes, inclusive, nos mais distantes rincões do nosso país, o que facilita o acesso do cidadão a mais serviços”

cimentos sem o nome do pai. Isso possibilita fazer um paralelo entre o quantitativo de assentos sem o nome do pai com o posterior reconhecimento de paternidade. Sem sombra de dúvidas as ferramentas agregam e fortalecem a importância dos órgãos da cidadania espalhados por todo país devido à sua capilaridade.

Registrando o Direito - Com a aprovação da lei que cria os Órgãos da Cidadania, houve um crescimento de parcerias entre o Registro Civil e a Receita Federal, além de outros órgãos públicos. Qual a importância dessas parcerias? Acredita que elas poderiam ser ampliadas?

Desa. Etelvina Felipe - A aprovação da Lei Federal nº 13.484/17, que autorizou, mediante convênios com órgãos públicos e privados, a prestação de serviços de recepção e entrega de documentos de identificação aos cidadãos foi uma importante medida de promoção da cidadania. Em todo o Brasil, existem mais de 6 mil Cartórios de Registro Civil presentes, inclusive, nos mais distantes rincões do nosso país, o que facilita o acesso do cidadão a mais serviços, a exemplo da emissão de outros importantes documentos, como Carteira Nacional de Habilitação, RG, Passaportes, dentre outros. Por meio das parcerias, abre-se um leque infinito de possibilidades de atendimento e serviços oferecidos ao cidadão. Vejo de forma muito positiva essa possibilidade e a ampliação destas parcerias para melhor atender à sociedade.

Registrando o Direito - Como avalia a participação dos cartórios extrajudiciais no crescente movimento de desjudicialização de atos?

Desa. Etelvina Felipe - Os cartórios extrajudiciais se apresentam como importantes aliados da Justiça brasileira no atendimento ao cidadão, na desjudicialização, na promoção da pacificação social. Um exemplo claro dessa atuação é a parceria em relação à regularização fundiária urbana e rural, que possibilita, a milhares de brasileiros, o direito à propriedade de fato de seus imóveis. Os problemas fundiários no Brasil sempre foram motivo de litigância, seja por meio de crimes de grilagem de terra seja por divergências quanto à posse de imóveis. Ainda há outras infinitas possibilidades de atuação do extrajudicial frente às demandas sociais, por isso, o Judiciário deve valorizar e atuar em parceria com as unidades espalhadas pelo país a fora.

“A publicidade desses dados [do Portal da Transparência do Registro Civil] oportuniza a análise, debate e pode ser usada como fonte de dados para a criação de políticas públicas para a diminuição dos registros de nascimentos sem o nome do pai”

Estudando para concursos do extrajudicial?

Confira as obras que podem
transformar seus estudos 🚀



Direito Imobiliário
História do Registro de Imóveis



Registros Públicos
na Prática



Registros Públicos



Coleção
O Direito e o
Extrajudicial

Estude com o
Professor
Alberto Gentil

Gentil





Artigo



A procuração “em causa própria” como forma indireta de alienação de bens: ITBI e registro de imóveis

Por Carlos E. Elias de Oliveira*



Objetivamos discutir se a procuração em causa própria é ou não fato gerador do ITBI quando for utilizada como uma forma indireta de transmissão de propriedade. Discute-se também se ela pode ou não ser registrada ou averbada na matrícula no competente Cartório de imóveis.

Mandato¹ é contrato por meio do qual o mandatário recebe poderes para praticar atos e administrar interesses em nome e por conta do mandatário. Por isso, o mandante é que fica obrigado pelo ato do mandatário. Em poucas palavras, pelo mandato, uma pessoa (mandante) pode praticar um ato jurídico por meio de outra (mandatário).

Como uma espécie de “corruptela” do instituto do mandato, o art. 685 do Código Civil (CC) admite o mandato (ou procuração) em causa própria, também designado de mandato *in rem suam*. Ele, ao contrário do que se dá com o mandato em geral, é outorgado no interesse exclusivo do mandatário (e não do mandante). É que o mandato em causa própria autoriza o mandatário a representar, no próprio interesse, o mandante. Como o mandatário não agirá no interesse do mandante, o mandato em causa própria, além de ser irrevogável, não se extingue com a morte e não gera dever de prestar contas.

É comum a procuração em causa própria ser utilizada como

“O mandato em causa própria é usado também como forma de “contornar” o pagamento de ITBI, imposto cujo fato gerador é, à luz do STJ, a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no ofício competente (STJ, AgRg no AREsp nº 215.273/SP, 2ª Turma, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJe 15/10/2012)”

forma de “alienar o bem”: o “vendedor”, no lugar de celebrar um contrato de compra e venda, outorga poderes ao “comprador” por meio de procuração em causa própria e recebe o preço do imóvel. Essa procuração não transfere o direito real de propriedade, mas dá poderes ao “comprador” para alienar a coisa para si mesmo ou para terceiros.

Desse modo, se o “comprador” quiser transferir o direito real para si, basta ele, usando a procuração, celebrar um contrato consigo mesmo (ou autocontrato²), ou seja, celebrar um contrato de compra e venda em que o “comprador” assinará o campo da assinatura dos dois polos contratuais: assinará no polo do “vendedor” na condição de mandatário do titular do titular do direito real de propriedade (assinará “por procuração”) e, também, assinará no polo do “comprador” em nome próprio. Soa estranha a aparência da escritura: uma mesma pessoa assinando os dois polos da escritura de compra e venda, como se ela estivesse vendendo o imóvel para si mesmo. Juridicamente, porém, não se trata de uma venda para si mesmo, pois, no campo do “vendedor”, a pessoa está assinando em nome do mandante, e não em nome próprio.

A propósito, o art. 62 do Provimento-Geral da Corregedoria-Geral de Justiça do TJDF exige que a procuração em causa própria contenha elementos próprios de um contrato de compra e venda, como o valor do imóvel, a descrição do bem e a emissão da Declaração de Operação Imobiliária - DOI³.

O mandato em causa própria é usado também como forma de “contornar” o pagamento de ITBI, imposto cujo fato gerador é, à luz do STJ, a transferência da propriedade imobiliária, que somente se opera mediante registro do negócio jurídico no ofício competente (STJ, AgRg no AREsp nº 215.273/SP, 2ª Turma, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJe 15/10/2012).

De fato, se eu quero comprar um imóvel a preço baixo com a intenção de obter um lucro com a sua revenda a um terceiro por um preço maior, esse arranjo negocial envolveria duas transmissões onerosas de imóvel: uma do atual proprietário para mim por meio do registro da escritura de compra e venda que celebrariamos; outra de mim para o terceiro adquirente. Haveria, pois, a cobrança de dois ITBIs. Para contornar um dos ITBIs, eu poderia obter uma procuração em causa própria do atual proprietário, pagando-lhe o preço do imóvel. Nesse caso, não há uma efetiva compra e venda e, portanto, não há transferência do direito real de propriedade, de maneira que não haverá o fato gerador do ITBI. Em seguida, eu posso, apresentando o atual proprietário, assinar uma escritura pública de venda do imóvel para o terceiro, que, em contrapartida, pagará para mim o preço maior que eu cobrei. Com o registro dessa escritura, o direito real de proprietário será transferido

“O mandato em causa própria autoriza o mandatário a representar, no próprio interesse, o mandante. Como o mandatário não agirá no interesse do mandante, o mandato em causa própria, além de ser irrevogável, não se extingue com a morte e não gera dever de prestar contas.”

diretamente para esse terceiro, sem passar por mim, o que será o fato gerador do ITBI. Nessa sistemática, só haverá a cobrança de um ITBI.

Finalmente, passamos a enfrentar as questões que introduziram este artigo: o aspecto tributário e o registral.

Há controvérsias se essa operação configura ou não fraude fiscal e também se a procuração em causa própria poderia ser registrada no Cartório de Imóveis.

Entendemos que não há fraude fiscal, pois o mandatário “em causa própria”, além de ter-se valido de um negócio jurídico expressamente previsto em lei (no art. 685 do CC), jamais se tornou titular do direito real de propriedade e, portanto, nunca desfrutou dos privilégios desse tipo de direito (como a oponibilidade erga omnes), de modo que seria descabido cobrar ITBI para essa hipótese a pretexto de simulação. Não há simulação nem fraude.

Entendemos ainda que a procuração em causa própria não pode ser objeto de registro na matrícula do imóvel em razão da taxatividade dos atos de registro (art. 167, I, da LRP), mas poderia ser objeto de averbação por força da natureza exemplificativa dos atos de averbação (art. 246, LRP), mas isso não terá o condão de transferir o direito real de propriedade.

*(Professor de Direito Civil, Notarial e de Registros Públicos na Universidade de Brasília – UnB –, no IDP/DF, na Fundação Escola Superior do MPDFT - FESMPDFT, no EBD-SP, na Atame do DF e de GO e em outras instituições. Consultor Legislativo do Senado Federal em Direito Civil, Advogado, ex-Advogado da União e ex-assessor de ministro STJ. Instagram: @profcarloselias e @direitoprivadoestrangeiro E-mail: carloseliasdeoliveira@yahoo.com.br

¹A denominação deriva de *manu datum*, porque as partes se davam as mãos, simbolizando a aceitação do encargo e a promessa de fidelidade no cumprimento da incumbência. O vocábulo mandato designa ora o poder conferido ao mandante, ora o contrato celebrado, ora o título deste contrato, de que é sinônima a procuração” (Gonçalves, Carlos Roberto. Direito Civil, volume 3: contratos e atos unilaterais. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 410).

²A autocontratação é admitida apenas nos casos permitidos em lei (art. 117, CC), como é o caso do emprego da procuração em causa própria (art. 685, CC). Não se admite a autocontratação quando for evidente o conflito de interesses entre o *dominus negotii* e o representante. Essa é a *ratio essendi* da Súmula nº 60/STJ: “É nula a obrigação cambial assumida por procurador do mutuário vinculado ao mutuante, no exclusivo interesse deste”.

³Veja os arts. 62 e 81 do referido provimento:

Art. 62. Na lavratura de procurações ou subestabelecimentos relativos à alienação de bens móveis ou imóveis constará a descrição do bem, observando-se, no que couber, o disposto no art. 81 deste Provimento, quanto às procurações em causa própria, das quais constará, ainda, o valor do bem imóvel, bem como as cláusulas de irrevogabilidade, irretroatividade e isenção de prestação de contas.
(...)

Art. 81. O tabelião comunicará à Secretaria da Receita Federal do Brasil a lavratura de documentos de aquisição ou alienação de bens imóveis por pessoas físicas ou jurídicas, na forma do disposto no art. 15 do Decreto-Lei n. 1.510/1976, nos arts. 71 e 72 da Lei n. 9.532/1997, no art. 8o da Lei n. 10.426/2002, e nas respectivas instruções normativas expedidas pela Fazenda Pública, independentemente da localidade em que situado o imóvel.

A busca do equilíbrio econômico-financeiro na prestação do serviço extrajudicial (ante o “novo normal”) e a questão das gratuidades emolumentares

Por Alberto Gentil de Almeida Pedroso*



O art. 236 da Constituição Federal dispõe que: “Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”.

Os registradores e notários são considerados particulares em colaboração com o Estado, pessoas físicas sem vinculação com a estrutura do funcionalismo público que exercem a atividade notarial ou registral por delegação do Poder Público. Qualificam-se, portanto, como:

(...) profissionais dotados de fé pública, não remunerados pelos cofres públicos, mas por emolumentos recebidos dos usuários do serviço extrajudicial e atuam nos mais diversos Distritos, Municípios e Comarcas dos estados brasileiros, desempenhando o papel de orientação jurídica, conferência e validação de atos negociais, propiciando transparência, segurança e publicidade aos mais diversos fenômenos de criação, modificação e extinção da vida civil e empresarial. (PEDROSO, 2020, p. 2).1

- I. serviços notariais e de registro são atividades próprias do Poder Público, pela clara razão de que, se não o fossem, nenhum sentido haveria para a remissão que a Lei Maior expressamente faz ao instituto da delegação a pessoas privadas. É dizer: atividades de senhorio público, por certo, porém obrigatoriamente exercidas em caráter privado (CF, art. 236, caput). Não facultativamente, como se dá, agora sim, com a prestação dos serviços públicos, desde que a opção pela via privada (que é uma via indireta) se dê por força de lei de cada pessoa federada que titularize tais serviços;
- II. cuida-se de atividades jurídicas do Estado, e não de atividades simplesmente materiais, cuja prestação é tras-

“Cuida-se de atividades jurídicas do Estado, e não de atividades simplesmente materiais, cuja prestação é traspassada para os particulares mediante delegação (já foi assinalado)”

“Enfim, as atividades notariais e de registro não se inscrevem no âmbito das remuneráveis por “tarifa” ou “preço público”, mas no círculo das que se pautam por uma tabela de emolumentos, jungidos estes a normas gerais que se editam por lei necessariamente federal”

passada para os particulares mediante delegação (já foi assinalado). Não por conduto dos mecanismos da concessão ou da permissão, normados pelo caput do art. 175 da Constituição como instrumentos contratuais de privatização do exercício dessa atividade material (não propriamente jurídica) em que se constituem os serviços públicos;

- III. a delegação que lhes timbra a funcionalidade não se traduz, por nenhuma forma, em cláusulas contratuais. Ao revés, exprime-se em estatuições unilateralmente ditadas pelo Estado, valendo-se este de comandos veiculados por leis e respectivos atos regulamentares. Mais ainda, trata-se de delegação que somente pode recair sobre pessoa natural, e não sobre uma “empresa” ou pessoa mercantil, visto que de empresa ou pessoa mercantil é que versa a Magna Carta Federal em tema de concessão ou permissão de serviço público;
- V. para se tornar delegatária do Poder Público, tal pessoa natural há de ganhar habilitação em concurso público de provas e títulos. Não por adjudicação em processo licitatório, regido pela Constituição como antecedente necessário do contrato de concessão ou de permissão para o desempenho de serviço público;
- VI. está-se a lidar com atividades estatais cujo exercício privado jaz sob a exclusiva fiscalização do Poder Judiciário, e não sob órgão ou entidade do Poder Executivo, sabido que por órgão ou entidade do Poder Executivo é que se dá a imediata fiscalização das empresas concessionárias

ou permissionárias de serviços públicos. Reversamente, por órgãos do Poder Judiciário é que se marca a presença do Estado para conferir certeza e liquidez jurídica às relações inter partes, com esta conhecida diferença: o modo usual de atuação do Poder Judiciário se dá sob o signo da contenciosidade, enquanto o invariável modo de atuação das serventias extraforenses não adentra essa delicada esfera da litigiosidade entre sujeitos de direito; e enfim, as atividades notariais e de registro não se inscrevem no âmbito das remuneráveis por “tarifa” ou “preço público”, mas no círculo das que se pautam por uma tabela de emolumentos, jungidos estes a normas gerais que se editam por lei necessariamente federal. Características de todo destoantes, repise-se, daquelas que são inerentes ao regime dos serviços públicos.

Numa breve reflexão dos últimos quase 35 anos desde a promulgação do texto constitucional de 1988, há de se reconhecer que o momento da atividade extrajudicial não poderia ser mais auspicioso – afinal, foram inúmeros os incrementos promovidos pelo Legislador brasileiro às atividades dos notários e registradores nos últimos anos, como por exemplo: I. Lei 11.441/2007 – divórcio e inventário extrajudicial; II. usucapião extrajudicial nos Registros de Imóveis – art. 216-A da Lei de Registros Públicos; III. emissão de documentos públicos pelo Registro Civil das Pessoas Naturais, os quais passaram a ser qualificados como “Ofícios da Cidadania”, bem como a confiança depositada nestes Oficiais que passaram a proceder, sem prévia autorização judicial ou do Ministério Público, à retificação administrativa de assentos – Lei 13.484/2017 (declarada constitucional – ADI 5.855, relator Min. Alexandre de Moraes, data do julgamento 10.4.2019); IV. homologação de penhor legal pela via extrajudicial – art. 703, § 1º, do Código de Processo Civil.

Administrativamente, de igual modo, os acréscimos na atividade extrajudicial (rotinas/atos) não foram poucos – como

por exemplo: I. Prov. 63/2017 do CNJ – trata do reconhecimento voluntário e averbação da paternidade e maternidade socioafetiva no Livro “A” e do registro de nascimento e emissão da respectiva certidão dos filhos havidos por reprodução assistida; II. Prov. 67/2018 do CNJ – regulamenta a conciliação e mediação extrajudicial; III. Prov. 72/2018 – dispõe sobre medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas protestadas nos tabelionatos de protesto; IV. Prov. 82/2019 – dispõe sobre o procedimento de averbação, no registro de nascimento e no de casamento dos filhos, da alteração do nome do genitor e outras providências; V. Normas de Serviço da CGJSP, Tomo II, Cap. XIV, itens 213 a 218 – trata da carta de sentença notarial.

O Legislador nacional e o Conselho Nacional de Justiça (além das Corregedorias Gerais da Justiça dos Estados) ao promoverem tamanha ampliação de serviços e atribuições do extrajudicial, salvo melhor juízo, partem de duas premissas valiosas:

- I. evidente confiança jurídica e administrativa nos notários e registradores de todo país, profissionais de altíssima qualificação, verdadeiros promotores de inclusão social e transformadores da vida do indivíduo que vive em uma sociedade dinâmica e complexa ao mesmo tempo (realidade pré e pós pandemia!);
- II. O alcance efetivamente nacional dos Cartórios, pois presentes, notadamente o Registro Civil das Pessoas Naturais, de maneira contundente na quase totalidade das Comarcas, Municípios, Distritos e vilarejos – braço do Estado mais próximo do cidadão, quando não o único, diante de pequenos povoados e vilarejos. de todo país, profissionais de altíssima qualificação, verdadeiros promotores de inclusão social e transformadores da vida do indivíduo que vive em uma sociedade dinâmica e complexa ao mesmo tempo (realidade pré e pós pandemia!);

A evidente ampliação dos serviços para o extrajudicial não veio sozinha, pois muito se exigiu das serventias no tocante à informatização, digitalização de documentos, protocolos de segurança eletrônicos, desenvolvimento e manutenção de sistemas de interligação de dados por centrais eletrônicas e (vide o Provimento n. 74/2018) além de capacitação e atualização do corpo de colaboradores de cada unidade delegada.

O mundo mudou muito e de maneira extremamente rápida quanto às suas necessidades e o tempo para concretização de seus desejos (ainda mais depois de uma duríssima Pandemia, que tanto sofrimento impôs ao mundo nas mais diversas searas). É indiscutível que todas as novas realidades atingiram a todos de maneira diferente, ainda que não menos impactante. Aumentar os serviços prestados pelos Cartórios para atendimento dos usuários é indispensável e franqueá-los eletronicamente mostra-se dia a dia mais essencial, mas não se pode perder de vista que alguém sempre pagará a conta “do novo normal”, do “novo mundo”, o custo existe e agora aumentado,

“A evidente ampliação dos serviços para o extrajudicial não veio sozinha, pois muito se exigiu das serventias no tocante à informatização, digitalização de documentos, protocolos de segurança eletrônicos, desenvolvimento e manutenção de sistemas de interligação de dados por centrais eletrônicas”

devido ser previsto com responsabilidade.

Todo este processo referido (mais serviço, menos tempo, mais capacitação, mais tecnologia em tudo etc) exige vultosos investimentos, além de suor e comprometimento profissional.

Salvo reservas econômicas anteriores de cada notário e registrador é exatamente com os valores percebidos a título de emolumentos que as inovações tecnológicas exigidas são e serão feitas.

O tema emolumentos por si só, no Brasil, já mereceria um texto próprio, ante a sua enorme complexidade jurídica (inclusive quanto ao multifracionamento do valor total entre vários beneficiados – o que reduz sensivelmente o valor devido ao delegatário do serviço que não recebendo a integralidade do montante desembolsado pelo usuário, acaba por custear integralmente os incrementos da atividade e os novos desafios com um panorama de ganho ultrapassado).

No Brasil, vive-se um sistema de profunda perplexidade constitucional quanto ao tema referido – em que a Constituição Federal, em seu art. 151, inciso III, veda a União instituir isenções de tributos de competência dos Estados, Distrito Federal ou dos Municípios; e o E. Supremo Tribunal Federal já afirmou categoricamente que os emolumentos do extrajudicial, instituídos pelos Estados da Federação, possuem natureza jurídica de tributo estadual (ADI 1.378/ES, Rel. Min. Dias Toffoli, j. 13.10.2010, DJ 09.02.2011). Assim, reconhecida a natureza jurídica de tributo para os emolumentos extrajudiciais instituídos pelos Estados – conforme posição pacífica do E. STF – mostra-se inconstitucional a concessão de gratuidade prevista no art. 98, inciso IX, do Código de Processo Civil, as isenções previstas no art. 13, § 1º, da Lei 13.465/2017 (criada pela União para Regularização Fundiária) bem como todos os atos administrativos estaduais ou federais de concessão de gratuidades e isenções de emolumentos.

De todo modo, independentemente de qualquer reflexão mais aprofundada sobre a justiça do multifracionamento dos emolumentos em cada estado ou mesmo da natureza jurídica dos emolumentos, é fato que a cada nova mitigação ou isenção do montante recebido pelos delegatários do serviço extrajudicial – por lei de qualquer ordem ou ato administrativo – corre-se o risco de se promover injusto desequilíbrio econômico-financeiro entre serviço x custo da operação, o que pode gerar (ou melhor agravar) o quadro de colapso da atividade extrajudicial. Essa realidade toma contornos mais relevantes quando se está diante dos serviços delegados aos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais, cujos principais atos são gratuitos por previsão constitucional e legal.

Vale mencionar que com toda certeza quando previsto em lei estadual os percentuais do multifracionamento dos emolumentos do extrajudicial não se ponderou os incrementos tecnológicos e demais exigências do mundo atual, hoje exigidos por Lei e Provimentos administrativos, o que por si só já gera-

“Restabelecer a dignidade de receita justa ao registrador brasileiro não é ato de bondade, mas providência legítima, urgente, para manutenção de todo o sistema de teias de direitos dadas ao cidadão (constitucionalmente ou por normativa infraconstitucional) para reconhecimento extrajudicial pelo delegatário”

ria desequilíbrio preocupante da equação serviço x custo. Para além disso, quando são criadas novas hipóteses de isenção e mitigação dos emolumentos para prestação de serviço (por lei geral ou ato administrativo), sem contrapartida algum, acaba-se por avançar na parcela de emolumentos devidos aos titulares pela prática de outros atos, alheios, inclusive, ao próprio serviço gentilmente ofertado sem custo.

A situação atual é de perplexidade, de abandono injusto e ingrato daquele que mais está ao seu lado. Explico: de um lado o Estado e o Poder Judiciário (administrativamente) acenam de maneira promissora para um futuro próspero de serviços para o extrajudicial, mostrando que contam com os delegatários para promover justiça social, inclusão do indivíduo no seio do Estado e como parceiro constitucional legítimo para amparar a toda coletividade com a manutenção dos serviços mais essenciais nos momentos pandêmicos mais difíceis (consignando aqui o trabalho extraordinário realizado pelo Registro Civil com assentos de óbitos eletronicamente e rápida alimentação dos dados para controle estatístico da doença pelo Ministério da Saúde), mas de outro impõe restrições de receitas severas e incrementos custosos.

Oxalá, possa ser ajustado rapidamente o descompasso entre o incremento do custo do serviço e a contrapartida econômica atual, pois do contrário, muito provavelmente o serviço extrajudicial sucumbirá ao estado de colapso econômico que se aproxima. Restabelecer a dignidade de receita justa ao registrador brasileiro não é ato de bondade, mas providência legítima, urgente, para manutenção de todo o sistema de teias de direitos dadas ao cidadão (constitucionalmente ou por normativa infraconstitucional) para reconhecimento extrajudicial pelo delegatário, que é o profissional que provado seu valor técnico por concurso público recebe outorga do Estado para atuar em todo território brasileiro em prol do Brasil e dos brasileiros.

*Alberto Gentil de Almeida Pedrosa é juiz de Direito, professor de Registros Públicos e autor de diversas obras jurídicas especializadas em extrajudicial. IG: @prof_gentil.



Decisões Administrativas

Decisão administrativa 1	página 18
Decisão administrativa 2	página 40
Decisão administrativa 3	página 43
Decisão administrativa 4	página 44
Decisão administrativa 5	página 46
Decisão administrativa 6	página 48
Decisão administrativa 7	página 49
Decisão administrativa 8	página 50
Decisão administrativa 9	página 52
Decisão administrativa 10	página 54
Decisão administrativa 11	página 55



Decisão Administrativa 1.0

Registro: 2021.0001020036

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000467-74.2021.8.26.0341, da Comarca de Maracá, em que é apelante CONCESSIONÁRIA AUTO RAPOSO TAVARES S.A. (CART), é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MARACÁ.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v. u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 2 de dezembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000467-74.2021.8.26.0341

Recorrente: Concessionária Auto Raposo Tavares S.a. (cart)

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Maracá

Voto nº 31.661

REGISTO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Descrição georreferenciada do imóvel desapropriado e sua certificação pelo INCRA – Cadastro Ambiental Rural – CAR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – Exigências mantidas, em observância aos princípios da legalidade e da especialidade objetiva – Dúvida procedente – Apelação a que se nega provimento.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto pela Concessionária Auto Raposo Tavares S.A. contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Maracá, mantendo a recusa ao registro da carta de adjudicação extraída dos autos de ação de desapropriação (fl. 115/120).

Aduz a apelante, em síntese, que a desapropriação, como forma originária de aquisição da propriedade, dispensa, para o registro do título, o georreferenciamento e a sua certificação pelo INCRA, observado que o prazo previsto no art. 10, VII, do Decreto nº 4.449/2002 ainda não escoou. Ademais, as áreas desapropriadas, destinadas ao prolongamento de uma rodovia, não têm mais características de um imóvel rural, de modo que não há que se falar em sua inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR e apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR. Afastadas as exigências, o título deve ingressar no fôlio real (fl. 130/141).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 161/165).

É o relatório.

2. A apelante, concessionária de serviço público, por sentença proferida em ação judicial, obteve a desapropriação, por utilidade pública, de parte do imóvel objeto da matrícula nº 20.597 do Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Paraguaçu Paulista.

Contudo, a carta de adjudicação expedida nos autos da ação de desapropriação (nº 1000769-45.2017.8.26.0341, da Vara Única da Comarca de Maracá), apresentada a registro pela apelante, foi negativamente qualificada pelo Oficial que apresentou as seguintes exigências (fl. 64/73):

“(1) Portanto, para a identificação do imóvel rural objeto da desapropriação, para efeitos do correto cumprimento do princípio da espe-

cialidade objetiva que norteia o Registro de Imóveis, as coordenadas dos vértices definidores dos seus limites devem estar georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e deve haver a certificação pelo Incra de que não se sobrepõem a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que foram observadas as regras técnicas que expediu para a sua feitura.

(2) De todo exposto, no caso concreto, o imóvel rural desmembrado desapropriado com o fim de ampliação do leito carroçável de rodovia deve, obrigatoriamente, ser inscrito no CAR.

(3) Portanto, no caso em tela, deve ser apresentado o Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais do imóvel rural objeto da desapropriação.

Por fim, as exigências elencadas anteriormente nos itens “1”, “2” e “3” condizem apenas ao imóvel rural desmembrado e desapropriado e não sobre a área rural remanescente.”

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registrares, conforme disposto no item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223).

Fixada esta premissa, indiscutível que a aquisição da propriedade imobiliária por meio da desapropriação judicial encerra forma originária.

No entanto, a despeito de referido caráter originário, a partir da redação dos arts. 176, § 3º e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73 infere-se que, na hipótese em que há destaque de parcela de imóvel rural, observados, por certo, os prazos constantes do art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, existe a necessidade de regular apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado, contendo as coordenadas georreferenciadas, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva.

“Art. 176, § 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.” (g.n.)

“Art. 225 § 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.”

Na expressão consagrada de Afrânio de Carvalho:

“(…) o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro”.¹¹

E a necessidade de sua certificação pelo INCRA consta do art. 9º do Decreto nº 4.449/2002:

“Art. 9º - A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 225 da Lei nº 6015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo

INCRA.

§ 1º - *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.*

Não se olvida dos prazos de carência estabelecidos no mencionado art. 10 de referido Decreto, que, no caso em testilha, ocorreria em vinte e dois anos.

“Art.10 - A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6015, 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:

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares.”

Mas ainda que não expirado o prazo de carência, de rigor a apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado e da certificação expedida pelo INCRA de que não há sobreposição com outro imóvel rural, tudo a fim de se evitar o ingresso de identificação incompleta no fôlio real.

Nestes moldes foi o parecer de lavra do então Juiz Auxiliar da Corregedoria Dr. José Antônio de Paula Santos Neto, nos autos do processo nº. 24066/2005, aprovado pelo, à época, Corregedor Geral da Justiça, Desembargador José Mário Antonio Cardinale:

“Foi questionado, outrossim, se ‘aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável’. Obviamente, a providência deverá ser imediata. A obtenção do certificado de não sobreposição emitido pelo INCRA é parte integrante e relevante do sistema de individualização imobiliária disciplinado no dito decreto. Logo, não é de se admitir o ingresso, no fôlio real, de identificação truncada; incompleta. Nem parceladamente, a prestações. Configura a certificação verdadeiro requisito a ser observado. Aliás, sua exigência é um dos aspectos essenciais do mapeamento cadastral que se almeja erigir. Destarte, a bem da própria higidez do Registro Imobiliário, deverá ser desqualificado o ingresso da nova descrição quando o memorial não vier devidamente certificado. Do contrário, ferir-se-ia a lógica da estrutura concebida e se correria o risco, até, de permitir a vulneração da tábua por modificação aventureira das características da área rural, uma vez que sem a chancela de segurança do órgão oficial responsável. Além disso, a certificação diferida para o futuro poderia nunca chegar, criando-se perplexidade acerca do destino a ser dado àquela descrição precipitadamente abrigada.”

Não colhe, ademais, a alegação da apelante no sentido de que o imóvel em questão perdeu o status de rural.

Com efeito, nos termos do art. 53 da Lei nº 6.766/79, a alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende de aprovação do Município, bem como de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

E não há demonstração de manifestação do INCRA e tampouco comprovação de aprovação por parte do Município da mudança de destinação do imóvel desapropriado.

Neste sentido já se manifestou, também, este C. Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Escritura de venda e compra. Descrição sucinta do imóvel constante da matrícula e reproduzida no título que, porém, dadas as circunstâncias do caso concreto, não chega a ofender o princípio da especialidade objetiva. Alegada destinação urbana de imóvel originalmente rural. Necessária apresentação de certidão de descadastramento pelo INCRA. Recurso não provido”¹²

De outra parte, mesmo que dispensada a reserva legal (art. 12, §8º, da Lei nº 12.651/12), em virtude da área desapropriada encerrar imóvel rural para fins de registro imobiliário, compete exigir o Cadastro Ambiental Rural – CAR, nos termos do art. 29 da Lei nº 12.651/12:

“Art. 29. É criado o Cadastro Ambiental Rural – CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente – SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

(...)

§ 3º - A inscrição no CAR é obrigatória e por prazo indeterminado para todas as propriedades e posses rurais”.

Assim tem decidido este C. Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis – Desapropriação Parcial de Área Rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Modificação geodésica do imóvel – Cabimento do registro no CAR, nos termos do Código Florestal e das NSCGJ – Recurso não provido”¹³

E o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) – documento emitido pelo INCRA nas hipóteses de desmembramento, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda de imóveis rurais – deve ser exigido com fundamento no art. 22 da Lei nº 4.947/1996 e, especialmente, por força do estabelecido no art. 9º do Decreto nº. 4.449/2002.

Frise-se que a natureza originária da aquisição pela desapropriação não caracteriza a submissão dessa situação jurídica à hipótese de desmembramento de imóvel rural, porquanto a área desapropriada foi destacada de imóvel rural com área maior, daí a necessidade do cumprimento das exigências.

A propósito:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE ÁREA RURAL. Carta de Adjudicação. Qualificação registral. Aquisição originária da propriedade, Rodovia em área rural. Cabimento do georreferenciamento, em cumprimento à Lei de Registros Públicos (artigos 176, §1º, 3º “a”, 176, §§ 3º e 5º e 225, §3º) e ao Princípio da Especialidade Objetiva. Cabimento do registro no CAR. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). Recurso não provido, com observação.” (Apelação nº. 1001639-44.2018.8.26.0539, Desembargador Relator e Corregedor Geral da Justiça Geraldo Francisco Pinheiro Franco, julgado em 25/06/2019).

3. Por todo o exposto, pelo meu voto, **nego provimento à apelação.**

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

¹¹Registro de Imóveis, pág. 206.

¹²Apelação nº 790-6/6, Rel. Des. Ruy Camilo, j. em 27/5/2008.

¹³Apelação nº 1034507-89.2018.8.26.0114, Desembargador Relator e Corregedor Geral da Justiça, Geraldo Francisco Pinheiro Franco.

Decisão Administrativa 1.1

Registro: 2021.0001020039

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000288-86.2021.8.26.0553, da Comarca de Santo Anastácio, em que é apelante CONCESSIONÁRIA AUTO RAPOSO TAVARES S.A. (CART), é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SANTO ANASTÁCIO.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v. u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 2 de dezembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000288-86.2021.8.26.0553

Apelante: Concessionária Auto Raposo Tavares S.a. (cart)

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santo Anastácio

Voto nº 31.666

REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Áreas desapropriadas georreferenciadas – Necessidade de certificação pelo INCRA e de registro no Cadastro Ambiental Rural – CAR – Nega-se provimento à apelação.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto por **CONCESSIONÁRIA AUTO RAPOSO TAVARES S.A. (CART)** contra a sentença proferida pela MM.^a Juíza Corregedora Permanente, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Santo Anastácio, mantendo a recusa ao registro de carta de adjudicação extraída dos autos de ação de desapropriação (fl. 154/160).

Aduz a apelante, em síntese, que não se trata de ato voluntário de transferência de propriedade, mas sim, de desapropriação de imóvel para fins de instalação de trecho de rodovia, forma originária de aquisição da propriedade, o que torna incabíveis as exigências efetuadas, pois o imóvel em questão perdeu o status de rural e não há obrigatoriedade de apresentação do Cadastro Ambiental Rural – CAR (fl. 166/176).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 204/208).

É o relatório.

2. A apelante, concessionária de serviço público, por sentença proferida em ação judicial, obteve a desapropriação, por utilidade pública, de parte do imóvel objeto da matrícula nº 970 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Santo Anastácio/SP.

Contudo, a carta de adjudicação expedida nos autos da ação de desapropriação (Processo nº 0004804-84.2012.8.26.0553, da Vara Única da Comarca de Santo Anastácio/SP), apresentada a registro pela apelante, foi negativamente qualificada pelo Oficial Registrador, que expediu nota de devolução (fl. 06/07) com as seguintes exigências:

“(...)

6. Mapas do SIGEF INCRA, devidamente certificado das duas áreas desapropriadas, cumprindo-se o requisito do georreferenciamento;

7. Memoriais Descritivos do SIGEF INCRA, devidamente certificado das

duas áreas desapropriadas, cumprindo-se o requisito do georreferenciamento;

8. ART do responsável que realizar o levantamento topográfico; (...)

11. Apresentar o Cadastro Ambiental Rural (CAR), para a devida averbação na matrícula (...).”

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registrares, conforme disposto no item 117 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223).

Fixada esta premissa, indiscutível que a aquisição da propriedade imobiliária por meio da desapropriação judicial encerra forma originária.

No entanto, a despeito de referido caráter originário, a partir da redação dos arts. 176, § 3º, e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73 infere-se que, na hipótese em que há destaque de parcela de imóvel rural, observados, por certo, os prazos constantes do art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, existe a necessidade de regular apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado, contendo as coordenadas georreferenciadas, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva.

A propósito, assim está disposto:

“Art. 176 (...)

§ 3º - Nos casos de desmembramento, parcelamento ou rememoração 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.” (g.n.)

“Art. 225 (...)

§ 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”.

Na expressão consagrada de Afrânio de Carvalho:

“(...) o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro”.¹

A interpretação teleológica das referidas disposições normativas permite a compreensão de sua incidência no caso da desapropriação de parcelas de imóvel rural, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva.

No caso em tela, foi realizado o georreferenciamento das áreas desapropriadas, consoante se observa da planta e do memorial descritivo a fl. 32/33 e 28/31, em que constam suas exatas localizações conforme as coordenadas de seus vértices, como previsto na Lei de Registros Públicos. Destarte, no que tange à exigência de apresentação de planta e memorial descritivo georreferenciado, não há óbice ao pretendido registro.

De outra sorte, a necessidade de sua certificação pelo INCRA consta do art. 9º do Decreto nº 4.449/2002:

“Art. 9º - A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 176 e do §3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART,

contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.

§ 1º - 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”.

Não se olvida dos prazos de carência estabelecidos no mencionado art. 10 de referido Decreto, que, na hipótese, ocorreria em vinte e dois anos.

“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:

(...)

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares”.

Contudo, georreferenciada a descrição perimétrica das áreas desapropriadas, como ocorre *in casu*, ainda que não expirado o prazo de carência afigura-se imprescindível a apresentação, no Registro de Imóveis competente, da certificação expedida pelo INCRA de que não há sobreposição com outro imóvel rural, tudo a fim de se evitar o ingresso de identificação incompleta no fôlio real.

Nestes moldes foi o parecer de lavra do então Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. José Antônio de Paula Santos Neto, nos autos do Processo nº 24066/2005, aprovado pelo, à época, Corregedor Geral da Justiça, Desembargador José Mário Antonio Cardinale:

“Foi questionado, outrossim, se ‘aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável’. Obviamente, a providência deverá ser imediata. A obtenção do certificado de não sobreposição emitido pelo INCRA é parte integrante e relevante do sistema de individualização imobiliária disciplinado no dito decreto. Logo, não é de se admitir o ingresso, no fôlio real, de identificação truncada; incompleta. Nem parceladamente, a prestações. Configura a certificação verdadeiro requisito a ser observado. Aliás, sua exigência é um dos aspectos essenciais do mapeamento cadastral que se almeja erigir. Destarte, a bem da própria higidez do Registro Imobiliário, deverá ser desqualificado o ingresso da nova descrição quando o memorial não vier devidamente certificado. Do contrário, ferir-se-ia a lógica da estrutura concebida e se correria o risco, até, de permitir a vulneração da tábua por modificação aventureira das características da área rural, uma vez que sem a chancela de segurança do órgão oficial responsável. Além disso, a certificação diferida para o futuro poderia nunca chegar, criando-se perplexidade acerca do destino a ser dado àquela descrição precipitadamente abrigada”.

Não colhe, ademais, a alegação da apelante no sentido de que o imóvel em questão perdeu o status de rural.

Com efeito, nos termos do art. 53 da Lei nº 6.766/79, a alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende de aprovação do Município, bem como de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Nos autos, contudo, não há demonstração de manifestação do INCRA e tampouco comprovação de aprovação por parte do Município da mudança de destinação do imóvel, razão pela qual não há como ser afastada a exigência.

Neste sentido já se manifestou, recentemente, este C. Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Escritura de venda e compra. Descrição sucinta do imóvel constante da matrícula e reproduzida no título que, porém, dadas as circunstâncias do caso concreto, não chega a ofender o princípio da especialidade objetiva. Alegada destinação urbana de imóvel originalmente rural. Necessária apresentação de certidão de descadastramento pelo INCRA. Recurso não provido.”²

Por fim, em virtude da área desapropriada encerrar imóvel rural para fins de registro imobiliário, correta a exigência de Cadastro Ambiental Rural, nos

termos do art. 29 da Lei n.º 12.651/12:

“Art. 29 - É criado o Cadastro Ambiental Rural - CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

(...)

§ 3º - A inscrição no CAR é obrigatória e por prazo indeterminado para todas as propriedades e posses rurais”.

A propósito do tema, merecem destaque as recentes decisões deste C. Conselho Superior da Magistratura:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE ÁREA RURAL – AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE – RODOVIA EM ÁREA RURAL – Prescindibilidade de georreferenciamento da área remanescente do imóvel objeto da desapropriação – Descrição da localização geodésica do imóvel desapropriado – Necessidade de certificação pelo INCRA – Cabimento do registro no CAR – Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1001645-69.2017.8.26.0415; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Palmital - 1ª Vara; Data do Julgamento: 14/09/2021; Data de Registro: 15/09/2021).

“REGISTRO DE IMÓVEIS. DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE ÁREA RURAL. Aquisição originária da propriedade. Rodovia em área rural. Cabimento do georreferenciamento em cumprimento à Lei de Registros Públicos (artigos 176, § 1º, 3º “a”, 176, §§ 3º e 6º e 225, § 3º) e ao princípio da especialidade objetiva. Cabimento do registro no CAR. Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1002546-11.2017.8.26.0553; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Santo Anastácio - Vara Única; Data do Julgamento: 28/05/2019; Data de Registro: 06/06/2019).

Relevante consignar, ademais, que o prazo de prorrogação para inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR, promovido pela Lei nº 13.295/2016, foi estendido até o final do ano de 2017 e, portanto, diversamente do alegado pela apelante, já expirou. É, nesta linha, a redação do subitem 10.4. do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

“10.4. A obrigatoriedade da averbação do número de inscrição do imóvel rural no CAR/SICAR, a ser realizada mediante provocação de qualquer pessoa, fica condicionada ao decurso do prazo estabelecido no § 3.º do art. 29 da Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012.”

3. À vista do exposto, pelo meu voto, **nego provimento à apelação.**

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

¹Registro de Imóveis, pág. 206.

²Apelação nº 790-6/6, Rel. Des. Ruy Camilo, j. em 27/5/2008.

Decisão Administrativa 1.2

Registro: 2021.0001026735

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000472-96.2021.8.26.0341, da Comarca de Maracá, em que é apelante CONCESSIONÁRIA AUTO RAPOSO TAVARES S.A. (CART), é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MARACÁ.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 14 de dezembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000472-96.2021.8.26.0341

Recorrente: Concessionária Auto Raposo Tavares S.a. (cart)

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Maracá

Voto nº 31.660

REGISTO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Descrição georreferenciada do imóvel desapropriado e sua certificação pelo INCRA – Cadastro Ambiental Rural – CAR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – Exigências mantidas, em observância aos princípios da legalidade e da especialidade objetiva – Dúvida procedente – Apelação a que se nega provimento.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto pela *Concessionária Auto Raposo Tavares S.A.* contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Maracá, mantendo a recusa ao registro de carta de adjudicação extraída dos autos de ação de desapropriação (fl. 107/112).

Aduz a apelante, em síntese, que a desapropriação, como forma originária de aquisição da propriedade, dispensa, para o registro do título, o georreferenciamento e a sua certificação pelo INCRA, observado ainda que sequer escoado o prazo previsto no art. 10, VII, do Decreto nº 4.449/2002. Ademais, a área desapropriada, destinada ao prolongamento de uma rodovia, não tem mais características de um imóvel rural, de modo que não há que se falar em sua inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR e apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR. Afastadas as exigências, o título deve ingressar no fôlio real (fl. 120/131).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 139).

É o relatório.

2. A apelante, concessionária de serviço público, por sentença proferida em ação judicial, obteve a desapropriação, por utilidade pública, de parte do imóvel objeto das matrículas n.ºs 1.305, 1.306 e 1.310 do Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Maracá.

Contudo, a carta de adjudicação expedida nos autos da ação de desapropriação (nº 1000980-81.2017.8.26.0341, da Vara Única da Comarca de Maracá), apresentada a registro pela apelante, foi negativamente qualificada pelo Oficial que apresentou as seguintes exigências (fl. 52/62):

“(1) Portanto, para a identificação do imóvel rural objeto da desapropriação, para efeitos do correto cumprimento do princípio da espe-

cialidade objetiva que norteia o Registro de Imóveis, as coordenadas dos vértices definidores dos seus limites devem estar georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e deve haver a certificação pelo Incra de que não se sobrepõem a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que foram observadas as regras técnicas que expediu para a sua feitura.

(2) De todo exposto, no caso concreto, o imóvel rural desmembrado desapropriado com o fim de ampliação do leito carroçável de rodovia deve, obrigatoriamente, ser inscrito no CAR.

(3) Portanto, no caso em tela, deve ser apresentado o Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais do imóvel rural objeto da desapropriação.

Por fim, as exigências elencadas anteriormente nos itens “1”, “2” e “3” condizem apenas ao imóvel rural desmembrado e desapropriado e não sobre a área rural remanescente.”

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registrares, conforme disposto no item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n.º 413-6/7; Apelação Cível n.º 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n.º 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível n.º 1001015-36.2019.8.26.0223).

Fixada esta premissa, indiscutível que a aquisição da propriedade imobiliária por meio da desapropriação judicial encerra forma originária.

No entanto, a despeito de referido caráter originário, a partir da redação dos arts. 176, § 3º e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73 infere-se que, na hipótese em que há destaque de parcela de imóvel rural, observados, por certo, os prazos constantes do art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, existe a necessidade de regular apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado, contendo as coordenadas georreferenciadas, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva.

“Art. 176, § 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.” (g.n.)

“Art. 225 § 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.”

Na expressão consagrada de Afrânio de Carvalho:

“(…) o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro”.¹⁷

E a necessidade de sua certificação pelo INCRA consta do art. 9º do Decreto nº 4.449/2002:

“Art. 9º - A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 225 da Lei nº 6015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo

INCRA.

§ 1º - *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.*

Não se olvida dos prazos de carência estabelecidos no mencionado art. 10 de referido Decreto, que, no caso em testilha, ocorreria em vinte e dois anos.

“Art.10 - A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6015, 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:

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares.”

Mas ainda que não expirado o prazo de carência, de rigor a apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado e da certificação expedida pelo INCRA de que não há sobreposição com outro imóvel rural, tudo a fim de se evitar o ingresso de identificação incompleta no fôlio real.

Nestes moldes foi o parecer de lavra do então Juiz Auxiliar da Corregedoria Dr. José Antônio de Paula Santos Neto, nos autos do processo nº. 24066/2005, aprovado pelo, à época, Corregedor Geral da Justiça, Desembargador José Mário Antonio Cardinale:

“Foi questionado, outrossim, se ‘aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável’. Obviamente, a providência deverá ser imediata. A obtenção do certificado de não sobreposição emitido pelo INCRA é parte integrante e relevante do sistema de individualização imobiliária disciplinado no dito decreto. Logo, não é de se admitir o ingresso, no fôlio real, de identificação truncada; incompleta. Nem parceladamente, a prestações. Configura a certificação verdadeiro requisito a ser observado. Aliás, sua exigência é um dos aspectos essenciais do mapeamento cadastral que se almeja erigir. Destarte, a bem da própria higidez do Registro Imobiliário, deverá ser desqualificado o ingresso da nova descrição quando o memorial não vier devidamente certificado. Do contrário, ferir-se-ia a lógica da estrutura concebida e se correria o risco, até, de permitir a vulneração da tábua por modificação aventurosa das características da área rural, uma vez que sem a chancela de segurança do órgão oficial responsável. Além disso, a certificação diferida para o futuro poderia nunca chegar, criando-se perplexidade acerca do destino a ser dado àquela descrição precipitadamente abrigada.”

Não colhe, ademais, a alegação da apelante no sentido de que o imóvel em questão perdeu o status de rural.

Com efeito, nos termos do art. 53 da Lei nº 6.766/79, a alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende de aprovação do Município, bem como de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

E não há demonstração de manifestação do INCRA e tampouco comprovação de aprovação por parte do Município da mudança de destinação do imóvel desapropriado.

Neste sentido já se manifestou, também, este C. Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Escritura de venda e compra. Descrição sucinta do imóvel constante da matrícula e reproduzida no título que, porém, dadas as circunstâncias do caso concreto, não chega a ofender o princípio da especialidade objetiva. Alegada destinação urbana de imóvel originalmente rural. Necessária apresentação de certidão de descadastramento pelo INCRA. Recurso não provido”¹⁸

De outra parte, mesmo que dispensada a reserva legal (art. 12, §8º, da Lei n.º

12.651/12), em virtude da área desapropriada encerrar imóvel rural para fins de registro imobiliário, compete exigir o Cadastro Ambiental Rural – CAR, nos termos do art. 29 da Lei n.º 12.651/12:

“Art. 29. É criado o Cadastro Ambiental Rural - CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

(...)

§ 3º - A inscrição no CAR é obrigatória e por prazo indeterminado para todas as propriedades e posses rurais.”

Assim tem decidido este C. Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis – Desapropriação Parcial de Área Rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Modificação geodésica do imóvel – Cabimento do registro no CAR, nos termos do Código Florestal e das NSCGJ – Recurso não provido”¹⁹

E o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) – documento emitido pelo INCRA nas hipóteses de desmembramento, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda de imóveis rurais – deve ser exigido com fundamento no art. 22 da Lei n.º 4.947/1996 e, especialmente, por força do estabelecido no art. 9º do Decreto n.º 4.449/2002.

Frise-se que a natureza originária da aquisição pela desapropriação não caracteriza a submissão dessa situação jurídica à hipótese de desmembramento de imóvel rural, porquanto a área desapropriada foi destacada de imóvel rural com área maior, daí a necessidade do cumprimento das exigências.

A propósito, decisão recente do C. Conselho Superior da Magistratura:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE ÁREA RURAL. Carta de Adjudicação. Qualificação registral. Aquisição originária da propriedade, Rodovia em área rural. Cabimento do georreferenciamento, em cumprimento à Lei de Registros Públicos (artigos 176, §1º, 3º “a”, 176, §§ 3º e 5º e 225, §3º) e ao Princípio da Especialidade Objetiva. Cabimento do registro no CAR. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). Recurso não provido, com observação.”²⁰

3. Por todo o exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

¹⁷Registro de Imóveis, pág. 206.

¹⁸Apelação nº 790-6/6, Relator Desembargador. Ruy Camilo, julgado em 27/5/2008.

¹⁹Apelação nº 1034507-89.2018.8.26.0114, Desembargador Relator e Corregedor Geral da Justiça Geraldo Francisco Pinheiro Franco, julgado em 27 de agosto de 2019.

²⁰Apelação nº 1001639-44.2018.8.26.0539, Desembargador Relator e Corregedor Geral da Justiça Geraldo Francisco Pinheiro Franco, julgado em 25 de junho de 2019.

Decisão Administrativa 1.3

Registro: 2021.0001026736

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000463-37.2021.8.26.0341, da Comarca de Maracá, em que é recorrente C. A. R. T. S.A., é apelado O. DE R. DE I. E A. DA C. DE M..

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 14 de dezembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000463-37.2021.8.26.0341

Recorrente: C. A. R. T. S.A.

Apelado: O. de R. de I. e A. da C. de M.

Voto nº 31.662

REGISTO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Descrição georreferenciada do imóvel desapropriado e sua certificação pelo INCRA – Cadastro Ambiental Rural – CAR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – Exigências mantidas, em observância aos princípios da legalidade e da especialidade objetiva – Dúvida procedente – Apelação a que se nega provimento.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto pela *Concessionária Auto Raposo Tavares S.A.* contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Maracá, mantendo a recusa ao registro de carta de adjudicação extraída dos autos de ação de desapropriação (fl. 101/106).

Aduz a apelante, em síntese, que a desapropriação, como forma originária de aquisição da propriedade, dispensa, para o registro do título, o georreferenciamento e a sua certificação pelo INCRA, observado que o prazo previsto no art. 10, VII, do Decreto nº 4.449/2002 ainda não escoou. Ademais, a área desapropriada, destinada ao prolongamento de uma rodovia, não tem mais características de um imóvel rural, de modo que não há que se falar em sua inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR e apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR. Afastadas as exigências, o título deve ingressar no fôlio real (fl. 120/131).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 154/158).

É o relatório.

2. A apelante, concessionária de serviço público, por sentença proferida em ação judicial, obteve a desapropriação, por utilidade pública, de parte do imóvel objeto da matrícula nº 1.674 do Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Maracá.

Contudo, a carta de adjudicação expedida nos autos da ação de desapropriação (nº 1000120-46.2018.8.26.0341, da Vara Única da Comarca de Maracá), apresentada a registro pela apelante, foi negativamente qualificada pelo Oficial que apresentou as seguintes exigências (fl. 46/55):

“(1) Portanto, para a identificação do imóvel rural objeto da desapropriação, para efeitos do correto cumprimento do princípio da especialidade objetiva que norteia o Registro de Imóveis, as coordenadas dos

vértices definidores dos seus limites devem estar georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e deve haver a certificação pelo INCRA de que não se sobrepõem a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que foram observadas as regras técnicas que expediu para a sua feitura.

(2) De todo exposto, no caso concreto, o imóvel rural desmembrado desapropriado com o fim de ampliação do leito carroçável de rodovia deve, obrigatoriamente, ser inscrito no CAR.

(3) Portanto, no caso em tela, deve ser apresentado o Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais do imóvel rural objeto da desapropriação.

Por fim, as exigências elencadas anteriormente nos itens “1”, “2” e “3” condizem apenas ao imóvel rural desmembrado e desapropriado e não sobre a área rural remanescente.”

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registrares, conforme disposto no item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223).

Fixada esta premissa, indiscutível que a aquisição da propriedade imobiliária por meio da desapropriação judicial encerra forma originária.

No entanto, a despeito de referido caráter originário, a partir da redação dos arts. 176, § 3º e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73 infere-se que, na hipótese em que há destaque de parcela de imóvel rural, observados, por certo, os prazos constantes do art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, existe a necessidade de regular apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado, contendo as coordenadas georreferenciadas, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva.

“Art. 176, § 3º - Nos casos de desmembramento, parcelamento ou re-membramento 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.” (g.n.)

“Art. 225 § 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.”

Na expressão consagrada de Afrânio de Carvalho:

“(…) o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro.”³

E a necessidade de sua certificação pelo INCRA consta do art. 9º do Decreto nº 4.449/2002:

“Art. 9º - A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 225 da Lei nº 6015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.

§ 1º - 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.”

Não se olvida dos prazos de carência estabelecidos no mencionado art. 10 de referido Decreto, que, no caso em testilha, ocorreria em vinte e dois anos.

“Art. 10 - A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6015, 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:

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares.”

Mas ainda que não expirado o prazo de carência, de rigor a apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado e da certificação expedida pelo INCRA de que não há sobreposição com outro imóvel rural, tudo a fim de se evitar o ingresso de identificação incompleta no fôlio real.

Nestes moldes foi o parecer de lavra do então Juiz Auxiliar da Corregedoria Dr. José Antônio de Paula Santos Neto, nos autos do processo nº 24066/2005, aprovado pelo, à época, Corregedor Geral da Justiça, Desembargador José Mário Antonio Cardinale:

“Foi questionado, outrossim, se ‘aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável’. Obviamente, a providência deverá ser imediata. A obtenção do certificado de não sobreposição emitido pelo INCRA é parte integrante e relevante do sistema de individualização imobiliária disciplinado no dito decreto. Logo, não é de se admitir o ingresso, no fôlio real, de identificação truncada; incompleta. Nem parceladamente, a prestações. Configura a certificação verdadeiro requisito a ser observado. Aliás, sua exigência é um dos aspectos essenciais do mapeamento cadastral que se almeja erigir. Destarte, a bem da própria higidez do Registro Imobiliário, deverá ser desqualificado o ingresso da nova descrição quando o memorial não vier devidamente certificado. Do contrário, ferir-se-ia a lógica da estrutura concebida e se correria o risco, até, de permitir a vulneração da tábua por modificação aventureira das características da área rural, uma vez que sem a chancela de segurança do órgão oficial responsável. Além disso, a certificação diferida para o futuro poderia nunca chegar, criando-se perplexidade acerca do destino a ser dado àquela descrição precipitadamente abrigada.”

Não colhe, ademais, a alegação da apelante no sentido de que o imóvel em questão perdeu o status de rural.

Com efeito, nos termos do art. 53 da Lei nº 6.766/79, a alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende de aprovação do Município, bem como de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

E não há demonstração de manifestação do INCRA e tampouco comprovação de aprovação por parte do Município da mudança de destinação do imóvel desapropriado.

Neste sentido já se manifestou, também, este C. Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Escritura de venda e compra. Descrição sucinta do imóvel constante da matrícula e reproduzida no título que, porém, dadas as circunstâncias do caso concreto, não chega a ofender o princípio da especialidade objetiva. Alegada destinação urbana de imóvel originalmente rural. Necessária apresentação de certidão de descadastramento pelo INCRA. Recurso não provido”⁴

De outra parte, mesmo que dispensada a reserva legal (art. 12, §8º, da Lei nº

12.651/12), em virtude da área desapropriada encerrar imóvel rural para fins de registro imobiliário, compete exigir o Cadastro Ambiental Rural – CAR, nos termos do art. 29 da Lei nº 12.651/12:

“Art. 29. É criado o Cadastro Ambiental Rural – CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente – SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

(...)

§ 3º - A inscrição no CAR é obrigatória e por prazo indeterminado para todas as propriedades e posses rurais.”

Assim tem decidido este C. Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis – Desapropriação Parcial de Área Rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Modificação geodésica do imóvel – Cabimento do registro no CAR, nos termos do Código Florestal e das NSCGJ – Recurso não provido”.⁵

E o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) – documento emitido pelo INCRA nas hipóteses de desmembramento, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda de imóveis rurais – deve ser exigido com fundamento no art. 22 da Lei nº 4.947/1996 e, especialmente, por força do estabelecido no art. 9º do Decreto nº 4.449/2002.

Frise-se que a natureza originária da aquisição pela desapropriação não caracteriza a submissão dessa situação jurídica à hipótese de desmembramento de imóvel rural, porquanto a área desapropriada foi destacada de imóvel rural com área maior, daí a necessidade do cumprimento das exigências.

A propósito, decisão recente do C. Conselho Superior da Magistratura:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE ÁREA RURAL. Carta de Adjudicação. Qualificação registral. Aquisição originária da propriedade, Rodovia em área rural. Cabimento do georreferenciamento, em cumprimento à Lei de Registros Públicos (artigos 176, §1º, 3º “a”, 176, §§ 3º e 5º e 225, §3º) e ao Princípio da Especialidade Objetiva. Cabimento do registro no CAR. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). Recurso não provido, com observação.”⁶

3. Por todo o exposto, pelo meu voto, **nego provimento à apelação.**

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

³Registro de Imóveis, pág. 206.

⁴Apelação nº 790-6/6, Relator Desembargador. Ruy Camilo, julgado em 27/5/2008.

⁵Apelação nº 1034507-89.2018.8.26.0114, Desembargador Relator e Corregedor Geral da Justiça, Geraldo Francisco Pinheiro Franco, julgado em 27 de agosto de 2019.

⁶Apelação n.º 1001639-44.2018.8.26.0539, Desembargador Relator e Corregedor Geral da Justiça Geraldo Francisco Pinheiro Franco, jugado em 25 de junho de 2019.

Decisão Administrativa 1.4

Registro: 2022.0000143501

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000475-51.2021.8.26.0341, da Comarca de Maracá, em que é apelante CONCESSIONÁRIA AUTO RAPOSO TAVARES S.A. (CART), é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MARACÁ.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO ANAFE (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), GUILHERME GONÇALVES STRENGER (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), BERETTA DA SILVEIRA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO), FRANCISCO BRUNO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL) E WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 11 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Relator
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1000475-51.2021.8.26.0341

APELANTE: Concessionária Auto Raposo Tavares S.a. (cart)

APELADO: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Maracá
VOTO Nº 38.591

REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação – Rodovia em imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Área desapropriada georreferenciada – Necessidade de certificação pelo INCRA, da inscrição junto ao CAR e de apresentação de CCIR – Nega-se provimento à apelação.

Trata-se de apelação interposta por *Concessionária Auto Raposo Tavares S.A. (CART)* contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Maracá, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a recusa de registro da carta de adjudicação expedida nos autos de ação de desapropriação em razão da necessidade de georreferenciamento da área desapropriada, devidamente certificada pelo INCRA, assim como da especialização da reserva legal junto ao CAR e da apresentação do Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais – CCIR (fls. 109/114).

Aduz a apelante, em síntese, que não se trata de ato voluntário de transferência de propriedade; que a planta e o memorial descritivo constantes do título permitem sua perfeita identificação; que a desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade e não se trata de desmembramento ou parcelamento de imóvel rural, não estando sujeita às imposições legais do georreferenciamento; que o Decreto n.º 62.504/1968 dispõe que desmembramento de imóveis por desapropriação por utilidade pública independe de autorização do INCRA, de maneira que seria dispensável o georreferenciamento da área para certificação no referido órgão; que a Lei nº 10.267/2001 não se aplica aos casos de desapropriação por utilidade pública; que o imóvel desapropriado é parte da Rodovia e não se trata de imóvel rural e sim, de equipamento público de infraestrutura; que os prazos previstos no inciso VII do artigo 10, do Decreto-Lei nº 4.449/2002, ainda não se escoaram; que a área desapropriada tem características de imóvel urbano, o que afasta a necessidade de inscrição junto ao CAR/SIS-CAR e da apresentação do CCIR (fls. 127/138).

Em atenção ao quanto determinado a fls. 148, a apelante regularizou sua apresentação processual nos autos (fls. 150/152).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 158/161).

É o relatório.

A apelante, concessionária de serviço público, por sentença proferida em ação judicial, obteve a desapropriação, por utilidade pública, de parte de imóvel objeto da matrícula nº 22.443 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Maracá.

Contudo, a carta de adjudicação expedida nos autos da ação de desapropriação (Proc. nº 1000168-73.2016.8.26.0341, da Vara Única da Comarca de Maracá), apresentada a registro pela apelante, foi negativamente qualificada pelo Oficial de Registro de Imóveis, que apresentou as seguintes exigências (fls. 55/65):

“(1) Portanto, para a identificação do imóvel rural objeto da desapropriação, para efeitos do correto cumprimento do princípio da especialidade objetiva que norteia o Registro de Imóveis, as coordenadas dos vértices definidores dos seus limites devem estar georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e deve haver a certificação pelo Incra de que não se sobrepõem a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que foram observadas as regras técnicas que expediu para a sua feitura.

(2) De todo exposto, no caso concreto, o imóvel rural desmembrado desapropriado com o fim de ampliação do leito carroçável de rodovia deve, obrigatoriamente, ser inscrito no CAR.

(3) Portanto, no caso em tela, deve ser apresentado o Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais do imóvel rural objeto da desapropriação. Por fim, as exigências elencadas anteriormente nos itens “1”, “2” e “3” condizem apenas ao imóvel rural desmembrado e desapropriado e não sobre a área rural remanescente.”

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registrares, conforme disposto no item 117 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n.º 413-6/7; Apelação Cível n.º 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n.º 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível n.º 1001015-36.2019.8.26.0223).

Fixada tal premissa, é indiscutível que a aquisição da propriedade imobiliária por meio da desapropriação judicial encerra forma originária.

No entanto, a despeito do referido caráter originário, a partir da redação dos artigos 176, § 3º, e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73, infere-se que, na hipótese em que há destaque de parcela de imóvel rural, observados, por certo, os prazos constantes do artigo 10, do Decreto n.º 4.449/2002, existe a necessidade de regular apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado, contendo as coordenadas georreferenciadas, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva.

“Art. 176, § 3º - Nos casos de desmembramento, parcelamento ou re-membramento 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.” (g.n.) “Art. 225, § 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”.

Na expressão consagrada de Afrânio de Carvalho: “o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro” (Registro de Imóveis, p. 206).

No caso concreto, foi realizado o georreferenciamento da área desapropriada, consoante se observa da planta e memorial descritivo a fls. 31 e 30, respectivamente, em que constam sua exata localização conforme as coordenadas de seus vértices, como previsto na Lei de Registros Públicos. Destarte, nesse particular, o óbice ao pretendido registro não merece subsistir.

De outra sorte, a necessidade de sua certificação pelo INCRA consta do artigo 9º, § 1º, do Decreto nº 4.449/2002:

“Art. 9º - A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 225 da Lei nº 6015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA. § 1º - 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.”

Não se olvida dos prazos de carência estabelecidos no mencionado artigo 10, de referido Decreto, que, na hipótese, ocorreria em vinte e dois anos.

“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:

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares”.

Contudo, georreferenciada a descrição perimétrica da área desapropriada, como ocorre *in casu*, ainda que não expirado o prazo de carência afigura-se imprescindível a apresentação, no Registro de Imóveis competente, da certificação expedida pelo INCRA, confirmando a inexistência de sobreposição com outro imóvel rural, tudo a fim de se evitar o ingresso de identificação incompleta no fôlio real.

Nestes moldes foi o parecer de lavra do então Juiz Auxiliar da Corregedoria Dr. José Antônio de Paula Santos Neto, nos autos do Processo nº 24066/2005, aprovado pelo D. Corregedor Geral da Justiça, à época, Desembargador José Mário Antonio Cardinale:

“Foi questionado, outrossim, se ‘aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável’. Obviamente, a providência deverá ser imediata. A obtenção do certificado de não sobreposição emitido pelo INCRA é parte integrante e relevante do sistema de individualização imobiliária disciplinado no dito decreto. Logo, não é de se admitir o ingresso, no fôlio real, de identificação truncada; incompleta. Nem parceladamente, a prestações. Configura a certificação verdadeiro requisito a ser observado. Aliás, sua exigência é um dos aspectos essenciais do mapeamento cadastral que se almeja erigir. Destarte, a bem da própria higidez do Registro Imobiliário, deverá ser desqualificado o ingresso da nova descrição quando o memorial não vier devidamente certificado. Do contrário, ferir-se-ia a lógica da estrutura concebida e se correria o risco, até, de permitir a vulneração da tábua por modificação aventureira das características da área rural, uma vez que sem a chancela de segurança do órgão oficial responsável. Além disso, a certificação diferida para o futuro poderia nunca chegar, criando-se perplexidade acerca do destino a ser dado àquela descrição precipitadamente abrigada”.

Não vinga, ademais, a alegação da apelante no sentido de que o imóvel em questão perdeu o status de rural.

Com efeito, nos termos do artigo 53, da Lei nº 6.766/79, a alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende de aprovação do Município, bem como de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Nos autos, cumpre anotar, não há demonstração de manifestação do INCRA e tampouco comprovação de aprovação por parte do Município da mudança de destinação do imóvel desapropriado, razão pela qual não há como ser afastada a exigência.

De outra parte, mesmo que dispensada a reserva legal (artigo 12, §8º, da Lei nº 12.651/12), em virtude da área desapropriada encerrar imóvel rural para fins de registro imobiliário, compete exigir o Cadastro Ambiental Rural – CAR, nos termos do artigo 29, § 3º, da Lei nº 12.651/12:

“Art. 29 - É criado o Cadastro Ambiental Rural - CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

(...)

§ 3º - A inscrição no CAR é obrigatória e por prazo indeterminado para todas as propriedades e posses rurais.”

Sobre o tema, já se manifestou este C. Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Escritura de venda e compra. Descrição sucinta do imóvel constante da matrícula e reproduzida no título que, porém, dadas as circunstâncias do caso concreto, não chega a ofender o princípio da especialidade objetiva. Alegada destinação urbana de imóvel originalmente rural. Necessária apresentação de certidão de descadastramento pelo INCRA. Recurso não provido” (Apelação nº 790-6/6, Rel. DES. RUY CAMILO, j. em 27/5/2008).

E mais recentemente, em hipótese bastante semelhante, ficou decidido que: *“REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Áreas desapropriadas georreferenciadas – Necessidade de certificação pelo INCRA e de registro no Cadastro Ambiental Rural – CAR – Nega-se provimento à apelação” (Apelação Cível 1000288-86.2021.8.26.0553; Relator DES. RICARDO ANAFE (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Santo Anastácio - Vara Única; Data do Julgamento: 02/12/2021; Data de Registro: 15/12/2021).*

Por fim, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) – documento emitido pelo INCRA nas hipóteses de desmembramento, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda de imóveis rurais – deve ser exigido com fundamento no art. 22 da Lei nº 4.947/1996 e, especialmente, por força do estabelecido no art. 9º do Decreto nº 4.449/2002.

Frise-se que a natureza originária da aquisição pela desapropriação não caracteriza a submissão dessa situação jurídica à hipótese de desmembramento de imóvel rural, porquanto a área desapropriada foi destacada de imóvel rural com área maior, o que confirma a necessidade do cumprimento das exigências. A propósito, também há decisões recentes deste C. Conselho Superior da Magistratura:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE ÁREA RURAL. Carta de Adjudicação. Qualificação registral. Aquisição originária da propriedade. Rodovia em área rural. Cabimento do georreferenciamento, em cumprimento à Lei de Registros Públicos (artigos 176, § 1º, 3º “a”, 176, §§ 3º e 5º e 225, § 3º) e ao Princípio da Especialidade Objetiva. Cabimento do registro no CAR. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). Recurso não provido, com observação.” (Apelação Cível 1001639-44.2018.8.26.0539; Relator DES. PINHEIRO FRANCO (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Santa Cruz do Rio Pardo - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/06/2019; Data de Registro: 12/07/2019).

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Descrição georreferenciada do imóvel desapropriado e sua certificação pelo INCRA – Cadastro Ambiental Rural – CAR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – Exigências mantidas, em observância aos princípios da legalidade e da especialidade objetiva – Dúvida procedente – Apelação a que se nega provimento.” (Apelação Cível 1000463-37.2021.8.26.0341; Relator DES. RICARDO ANAFE (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Maracá - Vara Única; Data do Julgamento: 14/12/2021; Data de Registro: 16/12/2021).

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento à apelação.**

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão Administrativa 1.5

Registro: 2022.0000143515

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000473-81.2021.8.26.0341, da Comarca de Maracá, em que é apelante CONCESSIONÁRIA AUTO RAPOSO TAVARES S.A. (CART), é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MARACÁ.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v. u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO ANAFE (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), GUILHERME GONÇALVES STRENGER (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), BERETTA DA SILVEIRA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO), FRANCISCO BRUNO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL) E WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 11 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Relator
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1000473-81.2021.8.26.0341

APELANTE: Concessionária Auto Raposo Tavares S.a. (cart)

APELADO: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Maracá
VOTO Nº 38.593

REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação – Rodovia em imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Área desapropriada georreferenciada – Necessidade de certificação pelo INCRA, da inscrição junto ao CAR e de apresentação de CCIR – Nega-se provimento à apelação.

Trata-se de apelação interposta por *Concessionária Auto Raposo Tavares S.A. (CART)* contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Maracá, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a recusa de registro da carta de adjudicação expedida nos autos de ação de desapropriação em razão da necessidade de georreferenciamento da área desapropriada, devidamente certificada pelo INCRA, assim como da especialização da reserva legal junto ao CAR e da apresentação do Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais – CCIR (fls. 128/133).

Aduz a apelante, em síntese, que não se trata de ato voluntário de transferência de propriedade; que a planta e o memorial descritivo constantes do título permitem sua perfeita identificação; que a desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade e não se trata de desmembramento ou parcelamento de imóvel rural, não estando sujeita às imposições legais do georreferenciamento; que o Decreto n.º 62.504/1968 dispõe que desmembramento de imóveis por desapropriação por utilidade pública independe de autorização do INCRA, de maneira que seria dispensável o georreferenciamento da área para certificação no referido órgão; que a Lei nº 10.267/2001 não se aplica aos casos de desapropriação por utilidade pública; que o imóvel desapropriado é parte da Rodovia e não se trata de imóvel rural e sim, de equipamento público de infraestrutura; que os prazos previstos no inciso VII do artigo 10, do Decreto-Lei nº 4.449/2002, ainda não se escoaram; que a área desapropriada tem características de imóvel urbano, o que afasta a necessidade de inscrição junto ao CAR/SIS-CAR e da apresentação do CCIR (fls. 150/161).

Em atenção ao quanto determinado a fls. 188, a apelante regularizou sua apresentação processual nos autos (fls. 191/198).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 182/186).

É o relatório.

A apelante, concessionária de serviço público, por sentença proferida em ação judicial, obteve a desapropriação, por utilidade pública, de parte de imóvel objeto da matrícula nº 22.443 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Maracá.

Contudo, a carta de adjudicação expedida nos autos da ação de desapropriação (Proc. nº 1000168-73.2016.8.26.0341, da Vara Única da Comarca de Maracá), apresentada a registro pela apelante, foi negativamente qualificada pelo Oficial de Registro de Imóveis, que apresentou as seguintes exigências (fls. 73/83):

“(1) Portanto, para a identificação do imóvel rural objeto da desapropriação, para efeitos do correto cumprimento do princípio da especialidade objetiva que norteia o Registro de Imóveis, as coordenadas dos vértices definidores dos seus limites devem estar georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e deve haver a certificação pelo Incra de que não se sobrepõem a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que foram observadas as regras técnicas que expediu para a sua feitura.

(2) De todo exposto, no caso concreto, o imóvel rural desmembrado desapropriado com o fim de ampliação do leito carroçável de rodovia deve, obrigatoriamente, ser inscrito no CAR.

(3) Portanto, no caso em tela, deve ser apresentado o Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais do imóvel rural objeto da desapropriação. Por fim, as exigências elencadas anteriormente nos itens “1”, “2” e “3” condizem apenas ao imóvel rural desmembrado e desapropriado e não sobre a área rural remanescente.”

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registraes, conforme disposto no item 117 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n.º 413-6/7; Apelação Cível n.º 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n.º 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível n.º 1001015-36.2019.8.26.0223).

Fixada tal premissa, é indiscutível que a aquisição da propriedade imobiliária por meio da desapropriação judicial encerra forma originária.

No entanto, a despeito do referido caráter originário, a partir da redação dos artigos 176, § 3º, e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73, infere-se que, na hipótese em que há destaque de parcela de imóvel rural, observados, por certo, os prazos constantes do artigo 10, do Decreto n.º 4.449/2002, existe a necessidade de regular apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado, contendo as coordenadas georreferenciadas, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva.

“Art. 176, § 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.” (g.n.) “Art. 225, § 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”.

Na expressão consagrada de Afrânio de Carvalho: “o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro” (Registro de Imóveis, p. 206).

No caso concreto, foi realizado o georreferenciamento da área desapropriada, consoante se observa da planta e memorial descritivo a fls. 31 e 30, respectivamente, em que constam sua exata localização conforme as coordenadas de seus vértices, como previsto na Lei de Registros Públicos. Destarte, nesse particular, o óbice ao pretendido registro não merece subsistir.

De outra sorte, a necessidade de sua certificação pelo INCRA consta do artigo 9º, § 1º, do Decreto nº 4.449/2002:

“Art. 9º - A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 225 da Lei nº 6015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.

§ 1º - 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.”

Não se olvida dos prazos de carência estabelecidos no mencionado artigo 10, de referido Decreto, que, na hipótese, ocorreria em vinte e dois anos.

“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 prazo:

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares”.

Contudo, georreferenciada a descrição perimétrica da área desapropriada, como ocorre *in casu*, ainda que não expirado o prazo de carência afigura-se imprescindível a apresentação, no Registro de Imóveis competente, da certificação expedida pelo INCRA, confirmando a inexistência de sobreposição com outro imóvel rural, tudo a fim de se evitar o ingresso de identificação incompleta no fôlio real.

Nestes moldes foi o parecer de lavra do então Juiz Auxiliar da Corregedoria Dr. José Antônio de Paula Santos Neto, nos autos do Processo nº 24066/2005, aprovado pelo D. Corregedor Geral da Justiça, à época, Desembargador José Mário Antonio Cardinale:

“Foi questionado, outrossim, se ‘aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável’. Obviamente, a providência deverá ser imediata. A obtenção do certificado de não sobreposição emitido pelo INCRA é parte integrante e relevante do sistema de individualização imobiliária disciplinado no dito decreto. Logo, não é de se admitir o ingresso, no fôlio real, de identificação truncada; incompleta. Nem parceladamente, a prestações. Configura a certificação verdadeiro requisito a ser observado. Aliás, sua exigência é um dos aspectos essenciais do mapeamento cadastral que se almeja erigir. Destarte, a bem da própria higidez do Registro Imobiliário, deverá ser desqualificado o ingresso da nova descrição quando o memorial não vier devidamente certificado. Do contrário, ferir-se-ia a lógica da estrutura concebida e se correria o risco, até, de permitir a vulneração da tábua por modificação aventureira das características da área rural, uma vez que sem a chancela de segurança do órgão oficial responsável. Além disso, a certificação diferida para o futuro poderia nunca chegar, criando-se perplexidade acerca do destino a ser dado àquela descrição precipitadamente abrigada”.

Não vinga, ademais, a alegação da apelante no sentido de que o imóvel em questão perdeu o status de rural.

Com efeito, nos termos do artigo 53, da Lei nº 6.766/79, a alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende de aprovação do Município, bem como de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Nos autos, cumpre anotar, não há demonstração de manifestação do INCRA e tampouco comprovação de aprovação por parte do Município da mudança de destinação do imóvel desapropriado, razão pela qual não há como ser afastada a exigência.

De outra parte, mesmo que dispensada a reserva legal (artigo 12, §8º, da Lei nº 12.651/12), em virtude da área desapropriada encerrar imóvel rural para fins de registro imobiliário, compete exigir o Cadastro Ambiental Rural – CAR, nos termos do artigo 29, § 3º, da Lei nº 12.651/12:

“Art. 29 - É criado o Cadastro Ambiental Rural - CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

(...)

§ 3º - A inscrição no CAR é obrigatória e por prazo indeterminado para todas as propriedades e posses rurais.”

Sobre o tema, já se manifestou este C. Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Escritura de venda e compra. Descrição sucinta do imóvel constante da matrícula e reproduzida no título que, porém, dadas as circunstâncias do caso concreto, não chega a ofender o princípio da especialidade objetiva. Alegada destinação urbana de imóvel originalmente rural. Necessária apresentação de certidão de descadastramento pelo INCRA. Recurso não provido” (Apelação nº 790-6/6, Rel. DES. RUY CAMILO, j. em 27/5/2008).

E mais recentemente, em hipótese bastante semelhante, ficou decidido que: *“REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Áreas desapropriadas georreferenciadas – Necessidade de certificação pelo INCRA e de registro no Cadastro Ambiental Rural – CAR – Nega-se provimento à apelação” (Apelação Cível 1000288-86.2021.8.26.0553; Relator DES. RICARDO ANAFE (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Santo Anastácio - Vara Única; Data do Julgamento: 02/12/2021; Data de Registro: 15/12/2021).*

Por fim, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) – documento emitido pelo INCRA nas hipóteses de desmembramento, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda de imóveis rurais – deve ser exigido com fundamento no art. 22 da Lei nº 4.947/1996 e, especialmente, por força do estabelecido no art. 9º do Decreto nº 4.449/2002.

Frise-se que a natureza originária da aquisição pela desapropriação não caracteriza a submissão dessa situação jurídica à hipótese de desmembramento de imóvel rural, porquanto a área desapropriada foi destacada de imóvel rural com área maior, o que confirma a necessidade do cumprimento das exigências. A propósito, também há decisões recentes deste C. Conselho Superior da Magistratura:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE ÁREA RURAL. Carta de Adjudicação. Qualificação registral. Aquisição originária da propriedade. Rodovia em área rural. Cabimento do georreferenciamento, em cumprimento à Lei de Registros Públicos (artigos 176, § 1º, 3º “a”, 176, §§ 3º e 5º e 225, § 3º) e ao Princípio da Especialidade Objetiva. Cabimento do registro no CAR. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). Recurso não provido, com observação.” (Apelação Cível 1001639-44.2018.8.26.0539; Relator DES. PINHEIRO FRANCO (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Santa Cruz do Rio Pardo - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/06/2019; Data de Registro: 12/07/2019).

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Descrição georreferenciada do imóvel desapropriado e sua certificação pelo INCRA – Cadastro Ambiental Rural – CAR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – Exigências mantidas, em observância aos princípios da legalidade e da especialidade objetiva – Dúvida procedente – Apelação a que se nega provimento.” (Apelação Cível 1000463-37.2021.8.26.0341; Relator DES. RICARDO ANAFE (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Maracá - Vara Única; Data do Julgamento: 14/12/2021; Data de Registro: 16/12/2021).

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento à apelação.**

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão Administrativa 1.6

Registro: 2022.0000109948

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000470-29.2021.8.26.0341, da Comarca de Maracá, em que é apelante CONCESSIONÁRIA AUTO RAPOSO TAVARES S.A. (CART), é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MARACÁ.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO ANAFE (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), GUILHERME GONÇALVES STRENGER (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), BERETTA DA SILVEIRA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO), WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E FRANCISCO BRUNO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 15 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000470-29.2021.8.26.0341

Recorrente: Concessionária Auto Raposo Tavares S.a. (cart)

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Maracá

Voto nº 38.545

REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Descrição georreferenciada do imóvel desapropriado e sua certificação pelo INCRA – Cadastro Ambiental Rural – CAR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – Exigências mantidas, em observância aos princípios da legalidade e da especialidade objetiva – Dúvida procedente – Apelação a que se nega provimento.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela *Concessionária Auto Raposo Tavares S.A.* contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Maracá, mantendo a recusa ao registro de carta de adjudicação extraída dos autos de ação de desapropriação (fls. 102/107).

Aduz a apelante, em síntese, que a desapropriação, como forma originária de aquisição da propriedade, dispensa, para o registro do título, o georreferenciamento e a sua certificação pelo INCRA, observado ainda que sequer escoa o prazo previsto no art. 10, VII, do Decreto nº 4.449/2002. Ademais, a área desapropriada, destinada ao prolongamento de uma rodovia, não tem mais características de um imóvel rural, de modo que não há que se falar em sua inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR e apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR. Afastadas as exigências, o título deve ingressar no fólio real (fls. 117/128).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 153/157).

É o relatório.

A apelante, concessionária de serviço público, por sentença proferida em ação judicial, obteve a desapropriação, por utilidade pública, de parte do imóvel objeto da matrícula nº 1.369 do Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Maracá.

Contudo, a carta de adjudicação expedida nos autos da ação de desapropriação (nº 1000139-52.2018.8.26.0341, da Vara Única da Comarca de Maracá), apresentada a registro pela apelante, foi negativamente qualificada pelo Oficial que apresentou as seguintes exigências (fls. 49/59):

“(1) Portanto, para a identificação do imóvel rural objeto da desapropri-

priação, para efeitos do escoreito cumprimento do princípio da especialidade objetiva que norteia o Registro de Imóveis, as coordenadas dos vértices definidores dos seus limites devem estar georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e deve haver a certificação pelo Incra de que não se sobrepõem a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que foram observadas as regras técnicas que expediu para a sua feitura.

(2) De todo exposto, no caso concreto, o imóvel rural desmembrado desapropriado com o fim de ampliação do leito carroçável de rodovia deve, obrigatoriamente, ser inscrito no CAR.

(3) Portanto, no caso em tela, deve ser apresentado o Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais do imóvel rural objeto da desapropriação. Por fim, as exigências elencadas anteriormente nos itens “1”, “2” e “3” condizem apenas ao imóvel rural desmembrado e desapropriado e não sobre a área rural remanescente.”

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registrares, conforme disposto no item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223).

Fixada esta premissa, indiscutível que a aquisição da propriedade imobiliária por meio da desapropriação judicial encerra forma originária.

No entanto, a despeito de referido caráter originário, a partir da redação dos arts. 176, § 3º e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73 infere-se que, na hipótese em que há destaque de parcela de imóvel rural, observados, por certo, os prazos constantes do art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, existe a necessidade de regular apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado, contendo as coordenadas georreferenciadas, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva.

“Art. 176, § 3º - Nos casos de desmembramento, parcelamento ou re-membramento 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.” (g.n.)

“Art. 225 § 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.”

Na expressão consagrada de Afrânio de Carvalho:

“(…) o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro”.¹⁴

E a necessidade de sua certificação pelo INCRA consta do art. 9º do Decreto nº 4.449/2002:

“Art. 9º - A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 225 da Lei nº 6015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabe-

lecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.

§ 1º - 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.”

Não se olvida dos prazos de carência estabelecidos no mencionado art. 10 de referido Decreto, que, no caso em testilha, ocorreria em vinte e dois anos.

“Art.10 - A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6015, 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:

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares.”

Mas ainda que não expirado o prazo de carência, de rigor a apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado e da certificação expedida pelo INCRA de que não há sobreposição com outro imóvel rural, tudo a fim de se evitar o ingresso de identificação incompleta no fôlio real.

Nestes moldes foi o parecer de lavra do então Juiz Auxiliar da Corregedoria Dr. José Antônio de Paula Santos Neto, nos autos do processo nº. 24066/2005, aprovado pelo, à época, Corregedor Geral da Justiça, Desembargador José Mário Antonio Cardinale:

“Foi questionado, outrossim, se ‘aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável’. Obviamente, a providência deverá ser imediata. A obtenção do certificado de não sobreposição emitido pelo INCRA é parte integrante e relevante do sistema de individualização imobiliária disciplinado no dito decreto. Logo, não é de se admitir o ingresso, no fôlio real, de identificação truncada; incompleta. Nem parceladamente, a prestações. Configura a certificação verdadeiro requisito a ser observado. Aliás, sua exigência é um dos aspectos essenciais do mapeamento cadastral que se almeja erigir. Destarte, a bem da própria higidez do Registro Imobiliário, deverá ser desqualificado o ingresso da nova descrição quando o memorial não vier devidamente certificado. Do contrário, ferir-se-ia a lógica da estrutura concebida e se correria o risco, até, de permitir a vulneração da tábuas por modificação aventureira das características da área rural, uma vez que sem a chancela de segurança do órgão oficial responsável. Além disso, a certificação diferida para o futuro poderia nunca chegar, criando-se perplexidade acerca do destino a ser dado àquela descrição precipitadamente abrigada.”

Não colhe, ademais, a alegação da apelante no sentido de que o imóvel em questão perdeu o status de rural.

Com efeito, nos termos do art. 53 da Lei nº 6.766/79, a alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende de aprovação do Município, bem como de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

E não há demonstração de manifestação do INCRA e tampouco comprovação de aprovação por parte do Município da mudança de destinação do imóvel desapropriado.

Neste sentido já se manifestou, também, este C. Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Escritura de venda e compra. Descrição sucinta do imóvel constante da matrícula e reproduzida no título que, porém, dadas as circunstâncias do caso concreto, não chega a ofender o princípio da especialidade objetiva. Alegada destinação urbana de imóvel originalmente rural. Necessária apresentação

de certidão de descadastramento pelo INCRA. Recurso não provido”¹⁵

De outra parte, mesmo que dispensada a reserva legal (art. 12, §8º, da Lei nº 12.651/12), em virtude da área desapropriada encerrar imóvel rural para fins de registro imobiliário, compete exigir o Cadastro Ambiental Rural – CAR, nos termos do art. 29 da Lei nº 12.651/12:

“Art. 29. É criado o Cadastro Ambiental Rural - CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

(...)

§ 3º - A inscrição no CAR é obrigatória e por prazo indeterminado para todas as propriedades e posses rurais.”

Assim tem decidido este C. Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis – Desapropriação Parcial de Área Rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Modificação geodésica do imóvel – Cabimento do registro no CAR, nos termos do Código Florestal e das NSCGJ – Recurso não provido”.

E o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) – documento emitido pelo INCRA nas hipóteses de desmembramento, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda de imóveis rurais – deve ser exigido com fundamento no art. 22 da Lei nº 4.947/1996 e, especialmente, por força do estabelecido no art. 9º do Decreto nº 4.449/2002.

Frise-se que a natureza originária da aquisição pela desapropriação não caracteriza a submissão dessa situação jurídica à hipótese de desmembramento de imóvel rural, porquanto a área desapropriada foi destacada de imóvel rural com área maior, daí a necessidade do cumprimento das exigências.

A propósito, decisão recente deste C. Conselho Superior da Magistratura:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE ÁREA RURAL. Carta de Adjudicação. Qualificação registral. Aquisição originária da propriedade, Rodovia em área rural. Cabimento do georreferenciamento, em cumprimento à Lei de Registros Públicos (artigos 176, §1º, 3º “a”, 176, §§ 3º e 5º e 225, §3º) e ao Princípio da Especialidade Objetiva. Cabimento do registro no CAR. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). Recurso não provido, com observação.”¹⁶

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento à apelação.**

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Relator
Assinatura Eletrônica

¹⁴Registro de Imóveis, pág. 206.

¹⁵Apelação nº 790-6/6, Relator Desembargador. Ruy Camilo, julgado em 27/5/2008.

¹⁶Apelação n.º 1001639-44.2018.8.26.0539, Desembargador Relator e Corregedor Geral da Justiça Geraldo Francisco Pinheiro Franco, julgado em 25 de junho de 2019.

Decisão Administrativa 1.7

Registro: 2022.0000109949

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000464-22.2021.8.26.0341, da Comarca de Maracá, em que é apelante CONCESSIONÁRIA AUTO RAPOSO TAVARES S.A. (CART), é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MARACÁ.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO ANAFE (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), GUILHERME GONÇALVES STRENGER (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), BERETTA DA SILVEIRA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO), WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E FRANCISCO BRUNO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 15 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000464-22.2021.8.26.0341

Apelante: Concessionária Auto Raposo Tavares S.a. (cart)

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Maracá

Voto nº 38.563

REGISTO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Descrição georreferenciada do imóvel desapropriado e sua certificação pelo INCRA – Cadastro Ambiental Rural – CAR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – Exigências mantidas, em observância aos princípios da legalidade e da especialidade objetiva – Dúvida procedente – Apelo improvido.

Trata-se de apelação interposta pela *Concessionária Auto Raposo Tavares S.A.* contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Maracá, mantendo a recusa ao registro de carta de adjudicação extraída dos autos de ação de desapropriação (fls. 120/125).

Aduz a apelante, em síntese, que a desapropriação, como forma originária de aquisição da propriedade, dispensa para o registro do título, o georreferenciamento e a sua certificação pelo INCRA, observado ainda que sequer escoa o prazo previsto no art. 10, VII, do Decreto nº 4.449/2002. Ademais, a área desapropriada, destinada ao prolongamento de uma rodovia, não tem mais características de um imóvel rural, de modo que não há que se falar em sua inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR e apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR. Afastadas as exigências, o título deve ingressar no fólio real (fls. 137/148).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 171/175).

É o relatório.

A apelante, concessionária de serviço público, por sentença proferida em ação judicial, obteve a desapropriação, por utilidade pública, de parte do imóvel objeto da matrícula nº 13.061 do Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Paraguaçu Paulista.

Contudo, a carta de adjudicação expedida nos autos da ação de desapropriação (nº 1000123-98.2018.8.26.0341, da Vara Única da Comarca de Maracá), apresentada a registro pela apelante, foi negativamente qualificada pelo Oficial que apresentou as seguintes exigências (fls. 61/69):

“(1) Portanto, para a identificação do imóvel rural objeto da desapropriação, para efeitos do escoreito cumprimento do princípio da especialidade objetiva que norteia o Registro de Imóveis, as coordenadas dos vértices definidores dos seus limites devem estar georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e deve haver a certificação pelo Incra de que não se sobrepõem a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que foram observadas as regras técnicas que expediu para a sua feitura.

(2) De todo exposto, no caso concreto, o imóvel rural desmembrado desapropriado com o fim de ampliação do leito carroçável de rodovia deve, obrigatoriamente, ser inscrito no CAR.

(3) Portanto, no caso em tela, deve ser apresentado o Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais do imóvel rural objeto da desapropriação. Por fim, as exigências elencadas anteriormente nos itens “1”, “2” e “3” condizem apenas ao imóvel rural desmembrado e desapropriado e não sobre a área rural remanescente.”

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registrares, conforme disposto no item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223).

Fixada esta premissa, indiscutível que a aquisição da propriedade imobiliária por meio da desapropriação judicial encerra forma originária.

No entanto, a despeito de referido caráter originário, a partir da redação dos arts. 176, § 3º e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73 infere-se que, na hipótese em que há destaque de parcela de imóvel rural, observados, por certo, os prazos constantes do art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, existe a necessidade de regular apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado, contendo as coordenadas georreferenciadas, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva.

“Art. 176, § 3º - Nos casos de desmembramento, parcelamento ou re-membramento 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.” (g.n.)

“Art. 225 § 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.”

Na expressão consagrada de Afrânio de Carvalho:

“(…) o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro.”

E a necessidade de sua certificação pelo INCRA consta do art. 9º do Decreto nº 4.449/2002:

“Art. 9º - A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 225 da Lei nº 6015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabe-

lecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.

§ 1º - 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.”

Não se olvida dos prazos de carência estabelecidos no mencionado art. 10 de referido Decreto, que, no caso em testilha, ocorreria em vinte e dois anos.

“Art.10 - A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6015, 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:

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares.”

Mas ainda que não expirado o prazo de carência, de rigor a apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado e da certificação expedida pelo INCRA de que não há sobreposição com outro imóvel rural, tudo a fim de se evitar o ingresso de identificação incompleta no fôlio real.

Nestes moldes foi o parecer de lavra do então Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. José Antônio de Paula Santos Neto, nos autos do processo nº 24066/2005, aprovado pelo, à época, Corregedor Geral da Justiça, Desembargador José Mário Antonio Cardinale:

“Foi questionado, outrossim, se ‘aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável’. Obviamente, a providência deverá ser imediata. A obtenção do certificado de não sobreposição emitido pelo INCRA é parte integrante e relevante do sistema de individualização imobiliária disciplinado no dito decreto. Logo, não é de se admitir o ingresso, no fôlio real, de identificação truncada; incompleta. Nem parceladamente, a prestações. Configura a certificação verdadeiro requisito a ser observado. Aliás, sua exigência é um dos aspectos essenciais do mapeamento cadastral que se almeja erigir. Destarte, a bem da própria higidez do Registro Imobiliário, deverá ser desqualificado o ingresso da nova descrição quando o memorial não vier devidamente certificado. Do contrário, ferir-se-ia a lógica da estrutura concebida e se correria o risco, até, de permitir a vulneração da tábua por modificação aventureira das características da área rural, uma vez que sem a chancela de segurança do órgão oficial responsável. Além disso, a certificação diferida para o futuro poderia nunca chegar, criando-se perplexidade acerca do destino a ser dado àquela descrição precipitadamente abrigada.”

Não colhe, ademais, a alegação da apelante, no sentido de que o imóvel em questão perdeu o status de rural.

Com efeito, nos termos do art. 53, da Lei nº 6.766/79, a alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende de aprovação do Município, bem como de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

E não há demonstração de manifestação do INCRA e tampouco comprovação de aprovação por parte do Município da mudança de destinação do imóvel desapropriado.

Neste sentido já se manifestou, também, este C. Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Escritura de venda e compra. Descrição sucinta do imóvel constante da matrícula e reproduzida no título que, porém, dadas as circunstâncias do caso concreto, não chega a ofender o princípio da especialidade objetiva. Alegada destinação urbana de imóvel originalmente rural. Necessária apresentação

de certidão de descadastramento pelo INCRA. Recurso não provido”⁸

De outra parte, mesmo que dispensada a reserva legal (art. 12, § 8º, da Lei nº 12.651/12), em virtude de a área desapropriada encerrar imóvel rural para fins de registro imobiliário, compete exigir o Cadastro Ambiental Rural – CAR, nos termos do art. 29, da Lei nº 12.651/12:

“Art. 29. É criado o Cadastro Ambiental Rural – CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente – SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

(...)

§ 3º - A inscrição no CAR é obrigatória e por prazo indeterminado para todas as propriedades e posses rurais.”

Assim tem decidido este C. Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis – Desapropriação Parcial de Área Rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Modificação geodésica do imóvel – Cabimento do registro no CAR, nos termos do Código Florestal e das NSCGJ – Recurso não provido”⁹

E o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) – documento emitido pelo INCRA nas hipóteses de desmembramento, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda de imóveis rurais – deve ser exigido com fundamento no art. 22, da Lei nº 4.947/1996 e, especialmente, por força do estabelecido no art. 9º do Decreto nº 4.449/2002.

Frise-se que a natureza originária da aquisição pela desapropriação não caracteriza a submissão dessa situação jurídica à hipótese de desmembramento de imóvel rural, porquanto a área desapropriada foi destacada de imóvel rural com área maior, daí a necessidade do cumprimento das exigências.

A propósito, decisão recente do C. Conselho Superior da Magistratura:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE ÁREA RURAL. Carta de Adjudicação. Qualificação registral. Aquisição originária da propriedade, Rodovia em área rural. Cabimento do georreferenciamento, em cumprimento à Lei de Registros Públicos (artigos 176, §1º, 3º “a”, 176, §§ 3º e 5º e 225, §3º) e ao Princípio da Especialidade Objetiva. Cabimento do registro no CAR. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). Recurso não provido, com observação.”¹⁰

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento à apelação.**

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Relator
Assinatura Eletrônica

⁷Registro de Imóveis, pág. 206.

⁸Apelação nº 790-6/6, Relator Desembargador. Ruy Camilo, julgado em 27/5/2008.

⁹Apelação nº 1034507-89.2018.8.26.0114, Desembargador Relator e Corregedor Geral da Justiça, Geraldo Francisco Pinheiro Franco, julgado em 27 de agosto de 2019.

¹⁰Apelação n.º 1001639-44.2018.8.26.0539, Desembargador Relator e Corregedor Geral da Justiça Geraldo Francisco Pinheiro Franco, julgado em 25 de junho de 2019.

Decisão Administrativa 1.8

Registro: 2022.0000109952

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000471-14.2021.8.26.0341, da Comarca de Maracá, em que é apelante CONCESSIONARIA AUTO RAPOSO TAVARES S.A. (CART), é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MARACÁ.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO ANAFE (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), GUILHERME GONÇALVES STRENGER (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), BERETTA DA SILVEIRA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO), WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E FRANCISCO BRUNO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 15 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000471-14.2021.8.26.0341

Recorrente: Concessionaria Auto Raposo Tavares S.a. (cart)

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Maracá
VOTO Nº 38.570

REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação – Rodovia em imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Área desapropriada georreferenciada – Necessidade de certificação pelo INCRA, da inscrição junto ao CAR e de apresentação de CCIR – Apelação não provida.

Trata-se de apelação interposta por Concessionária *Auto Raposo Tavares S.A. (CART)* contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Maracá, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a recusa de registro da carta de adjudicação expedida nos autos de ação de desapropriação, em razão da necessidade de georreferenciamento da área desapropriada, devidamente certificada pelo INCRA, assim como da especialização da reserva legal junto ao CAR e da apresentação do Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais – CCIR (fls. 106/111).

Aduz a apelante, em síntese, que não se trata de ato voluntário de transferência de propriedade; que a planta e o memorial descritivo constantes do título permitem sua perfeita identificação; que a desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade e não se trata de desmembramento ou parcelamento de imóvel rural, não estando sujeita às imposições legais do georreferenciamento; que o Decreto nº 62.504/1968 dispõe que desmembramento de imóveis por desapropriação por utilidade pública independe de autorização do INCRA, de maneira que seria dispensável o georreferenciamento da área para certificação no referido órgão; que a Lei nº 10.267/2001 não se aplica aos casos de desapropriação por utilidade pública; que o imóvel desapropriado é parte da Rodovia e não se trata de imóvel rural mas, sim, de equipamento público de infraestrutura; que os prazos previstos no inciso VII do artigo 10, do Decreto-Lei nº 4.449/2002, ainda não se escoaram; que a área desapropriada tem características de imóvel urbano, o que afasta a necessidade de inscrição junto ao CAR/SIS-CAR e da apresentação do CCIR (fls. 123/134).

A apelante regularizou sua representação processual (fls. 142/144 e 153/160).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 163/167).

É o relatório.

A apelante, concessionária de serviço público, por sentença proferida em ação judicial, obteve a desapropriação, por utilidade pública, de parte de imóvel objeto da matrícula nº 3.713 do Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Maracá.

Contudo, a carta de adjudicação expedida nos autos da ação de desapropriação (Processo nº 1000137-82.2018.8.26.0341, da Vara Única da Comarca de

Maracá/SP), apresentada a registro pela apelante, foi negativamente qualificada pelo Oficial de Registro de Imóveis, que expediu nota devolutiva (fls. 53/63) nos seguintes termos:

“(…)”

(1) *Portanto, para a identificação do imóvel rural objeto da desapropriação, para efeitos do escorrito cumprimento do princípio da especialidade de objetiva que norteia o Registro de Imóveis, as coordenadas dos vértices definidores dos seus limites devem estar georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e deve haver a certificação pelo Incra de que não se sobrepõem a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que foram observadas as regras técnicas que expediu para a sua feitura.*

“(…)”

(2) *De todo exposto, no caso concreto, o imóvel rural desmembrado desapropriado com o fim de ampliação do leito carroçável de rodovia deve, obrigatoriamente, ser inscrito no CAR.*

“(…)”

(3) *Portanto, no caso em tela, deve ser apresentado o Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais do imóvel rural objeto da desapropriação. Por fim, as exigências elencadas anteriormente nos itens ‘1’, ‘2’ e ‘3’ condizem apenas ao imóvel rural desmembrado e desapropriado e não sobre a área rural remanescente”.*

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registraes, conforme disposto no item 117 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223).

Fixada tal premissa, é indiscutível que a aquisição da propriedade imobiliária por meio da desapropriação judicial encerra forma originária.

No entanto, a despeito do referido caráter originário, a partir da redação dos artigos 176, § 3º, e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73 infere-se que, na hipótese em que há destaque de parcela de imóvel rural, observados, por certo, os prazos constantes do artigo 10 do Decreto nº 4.449/2002, existe a necessidade de regular apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado, contendo as coordenadas georreferenciadas, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva. A propósito, está previsto que:

“Art. 176, § 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”. (g.n.)

“Art. 225, § 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”.

Na expressão consagrada de Afrânio de Carvalho: “o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro” (in “Registro de Imóveis”, p. 206).

No caso concreto, foi realizado o georreferenciamento das áreas desapropriadas, consoante se observa do memorial descritivo e da planta a fls. 18 e 38, respectivamente, em que constam sua exata localização conforme as coordenadas de seus vértices, como previsto na Lei de Registros Públicos. Destarte, nesse particular, o óbice ao pretendido registro não merece subsistir.

De outra sorte, a necessidade de sua certificação pelo INCRA consta do art. 9º do Decreto nº 4.449/2002:

“Art. 9º - A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 225 da Lei nº 6015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA. § 1º - 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”.

Não se olvida dos prazos de carência estabelecidos no mencionado art. 10 de referido Decreto que, na hipótese, ocorreria em vinte e dois anos.

“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:

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares”.

Contudo, georreferenciada a descrição perimétrica da área desapropriada, como ocorre *in casu*, ainda que não expirado o prazo de carência, afigura-se imprescindível a apresentação, no Registro de Imóveis competente, da certificação expedida pelo INCRA, confirmando a inexistência de sobreposição com outro imóvel rural, tudo a fim de se evitar o ingresso de identificação incompleta no fôlio real.

Nestes moldes foi o parecer de lavra do então Juiz Auxiliar da Corregedoria Dr. José Antônio de Paula Santos Neto, nos autos do Processo nº 24066/2005, aprovado pelo D. Corregedor Geral da Justiça, à época, Desembargador José Mário Antonio Cardinale:

“Foi questionado, outrossim, se ‘aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável’. Obviamente, a providência deverá ser imediata. A obtenção do certificado de não sobreposição emitido pelo INCRA é parte integrante e relevante do sistema de individualização imobiliária disciplinado no dito decreto. Logo, não é de se admitir o ingresso, no fôlio real, de identificação truncada; incompleta. Nem parceladamente, a prestações. Configura a certificação verdadeiro requisito a ser observado. Aliás, sua exigência é um dos aspectos essenciais do mapeamento cadastral que se almeja erigir. Destarte, a bem da própria higidez do Registro Imobiliário, deverá ser desqualificado o ingresso da nova descrição quando o memorial não vier devidamente certificado. Do contrário, ferir-se-ia a lógica da estrutura concebida e se correria o risco, até, de permitir a vulneração da tábua por modificação aventureira das características da área rural, uma vez que sem a chancela de segurança do órgão oficial responsável. Além disso, a certificação diferida para o futuro poderia nunca chegar, criando-se perplexidade acerca do destino a ser dado àquela descrição precipitadamente abrigada”.

Não vinga, ademais, a alegação da apelante, no sentido de que o imóvel em questão perdeu o status de rural.

Comefeito, nos termos do artigo 53, da Lei nº 6.766/79, a alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende de aprovação do Município, bem como de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Nos autos, cumpre anotar, não há demonstração de manifestação do INCRA e tampouco comprovação de aprovação por parte do Município da mudança de destinação do imóvel desapropriado, razão pela qual não há como ser afastada a exigência.

De outra parte, mesmo que dispensada a reserva legal (artigo 12, §8º, da Lei nº 12.651/12), em virtude da área desapropriada encerrar imóvel rural para fins de registro imobiliário, compete exigir o Cadastro Ambiental Rural – CAR, nos termos do artigo 29, da Lei nº 12.651/12:

“Art. 29. É criado o Cadastro Ambiental Rural - CAR, no âmbito do

Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

(...)

§ 3º - A inscrição no CAR é obrigatória e por prazo indeterminado para todas as propriedades e posses rurais”.

Sobre o tema, já se manifestou este Colendo Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Escritura de venda e compra. Descrição sucinta do imóvel constante da matrícula e reproduzida no título que, porém, dadas as circunstâncias do caso concreto, não chega a ofender o princípio da especialidade objetiva. Alegada destinação urbana de imóvel originalmente rural. Necessária apresentação de certidão de descadastramento pelo INCRA. Recurso não provido” (Apelação nº 790-6/6, Rel. Des. Ruy Camilo, j. em 27/5/2008).

E mais recentemente, em hipótese bastante semelhante, ficou decidido que: *“REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Áreas desapropriadas georreferenciadas – Necessidade de certificação pelo INCRA e de registro no Cadastro Ambiental Rural – CAR – Nega-se provimento à apelação” (TJSP; Apelação Cível 1000288-86.2021.8.26.0553; Relator(a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Santo Anastácio - Vara Única; Data do Julgamento: 2/12/2021; Data de Registro: 15/12/2021).*

Por fim, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) – documento emitido pelo INCRA nas hipóteses de desmembramento, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda de imóveis rurais – deve ser exigido com fundamento no art. 22 da Lei nº 4.947/1996 e, especialmente, por força do estabelecido no art. 9º do Decreto nº 4.449/2002.

Frise-se que a natureza originária da aquisição pela desapropriação não caracteriza a submissão dessa situação jurídica à hipótese de desmembramento de imóvel rural, porquanto a área desapropriada foi destacada de imóvel rural com área maior, o que confirma a necessidade do cumprimento das exigências. A propósito, também há decisões recentes deste Colendo Conselho Superior da Magistratura:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE ÁREA RURAL. Carta de Adjudicação. Qualificação registral. Aquisição originária da propriedade. Rodovia em área rural. Cabimento do georreferenciamento, em cumprimento à Lei de Registros Públicos (artigos 176, § 1º, 3º, 4º, 176, §§ 3º e 5º e 225, § 3º) e ao Princípio da Especialidade Objetiva. Cabimento do registro no CAR. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). Recurso não provido, com observação” (TJSP; Apelação Cível 1001639-44.2018.8.26.0539; Relator(a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Santa Cruz do Rio Pardo - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/6/2019; Data de Registro: 12/7/2019).

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Descrição georreferenciada do imóvel desapropriado e sua certificação pelo INCRA – Cadastro Ambiental Rural – CAR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – Exigências mantidas, em observância aos princípios da legalidade e da especialidade objetiva – Dúvida procedente – Apelação a que se nega provimento” (TJSP; Apelação Cível 1000463-37.2021.8.26.0341; Relator(a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Maracá - Vara Única; Data do Julgamento: 14/12/2021; Data de Registro: 16/12/2021).

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao apelo.**

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão Administrativa 1.9

Registro: 2022.0000109955

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000465-07.2021.8.26.0341, da Comarca de Maracá, em que é apelante CONCESSIONÁRIA AUTO RAPOSO TAVARES S.A. (CART), é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MARACÁ.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO ANAFE (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), GUILHERME GONÇALVES STRENGER (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), BERETTA DA SILVEIRA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO), WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E FRANCISCO BRUNO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 15 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000465-07.2021.8.26.0341

Recorrente: Concessionária Auto Raposo Tavares S.a. (cart)

Apelo: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Maracá
VOTO Nº 38.568

REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação – Rodovia em imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Área desapropriada georreferenciada – Necessidade de certificação pelo INCRA, da inscrição junto ao CAR e de apresentação de CCIR – Negado provimento ao apelo.

Trata-se de apelação interposta por *Concessionária Auto Raposo Tavares S.A. (CART)* contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Maracá, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a recusa de registro da carta de adjudicação expedida nos autos de ação de desapropriação, em razão da necessidade de georreferenciamento da área desapropriada, devidamente certificada pelo INCRA, assim como da especialização da reserva legal junto ao CAR e da apresentação do Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais - CCIR (fls. 109/114).

Aduz a apelante, em síntese, que não se trata de ato voluntário de transferência de propriedade; que a planta e o memorial descritivo constantes do título permitem sua perfeita identificação; que a desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade e não se trata de desmembramento ou parcelamento de imóvel rural, não estando sujeita às imposições legais do georreferenciamento; que o Decreto n.º 62.504/1968 dispõe que desmembramento de imóveis por desapropriação por utilidade pública independe de autorização do INCRA, de maneira que seria dispensável o georreferenciamento da área para certificação no referido órgão; que a Lei n.º 10.267/2001 não se aplica aos casos de desapropriação por utilidade pública; que o imóvel desapropriado é parte da Rodovia e não se trata de imóvel rural e sim, de equipamento público de infraestrutura; que os prazos previstos no inciso VII do art. 10 do Decreto-Lei n.º 4.449/2002 ainda não se escoaram; que a área desapropriada tem características de imóvel urbano, o que afasta a necessidade de inscrição junto ao CAR/SISCAR e da apresentação do CCIR (fls. 127/138).

Em atenção ao quanto determinado a fls. 152, a apelante regularizou sua representação processual nos autos (fls. 156/163).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 174/178).

É o relatório.

A apelante, concessionária de serviço público, por sentença proferida em ação judicial, obteve a desapropriação, por utilidade pública, de parte de imóvel objeto da matrícula nº 755 do Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Maracá.

Contudo, a carta de adjudicação expedida nos autos da ação de desapropriação (Proc. nº 1000131-75.2018.8.26.0341, da Vara Única da Comarca de

Maracá), apresentada a registro pela apelante, foi negativamente qualificada pelo Oficial de Registro de Imóveis, que expediu nota devolutiva (fls. 49/59) nos seguintes termos:

“(…)”

(1) *Portanto, para a identificação do imóvel rural objeto da desapropriação, para efeitos do correto cumprimento do princípio da especialidade objetiva que norteia o Registro de Imóveis, as coordenadas dos vértices definidores dos seus limites devem estar georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e deve haver a certificação pelo Incra de que não se sobrepõem a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que foram observadas as regras técnicas que expediu para a sua feitura.*

“(…)”

(2) *De todo exposto, no caso concreto, o imóvel rural desmembrado desapropriado com o fim de ampliação do leito carroçável de rodovia deve, obrigatoriamente, ser inscrito no CAR.*

“(…)”

(3) *Portanto, no caso em tela, deve ser apresentado o Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais do imóvel rural objeto da desapropriação. Por fim, as exigências elencadas anteriormente nos itens “1”, “2” e “3” condizem apenas ao imóvel rural desmembrado e desapropriado e não sobre a área rural remanescente.”*

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registrares, conforme disposto no item 117 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n.º 413-6/7; Apelação Cível n.º 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n.º 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível n.º 1001015-36.2019.8.26.0223).

Fixada tal premissa, é indiscutível que a aquisição da propriedade imobiliária por meio da desapropriação judicial encerra forma originária.

No entanto, a despeito do referido caráter originário, a partir da redação dos artigos 176, § 3º, e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73 infere-se que, na hipótese em que há destaque de parcela de imóvel rural, observados, por certo, os prazos constantes do artigo 10 do Decreto n.º 4.449/2002, existe a necessidade de regular apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado, contendo as coordenadas georreferenciadas, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva.

“Art. 176, § 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. (g.n.) Art. 225, § 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”.

Na expressão consagrada de Afrânio de Carvalho: “o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro” (in “Registro de Imóveis”, p. 206).

No caso concreto, foi realizado o georreferenciamento das áreas desapropriadas, consoante se observa da planta e memorial descritivo a fls. 32 e 29, respectivamente, em que constam sua exata localização conforme as coordenadas de seus vértices, como previsto na Lei de Registros Públicos. Destarte, nesse particular, o óbice ao pretendido registro não merece subsistir.

De outra sorte, a necessidade de sua certificação pelo INCRA consta do art. 9º, § 1º, do Decreto nº 4.449/2002:

“Art. 9º - A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 225 da Lei nº 6015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA. § 1º - 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.”

Não se olvida dos prazos de carência estabelecidos no mencionado art. 10 de referido Decreto que, na hipótese, ocorreria em vinte e dois anos.

“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:

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares”.

Contudo, georreferenciada a descrição perimétrica da área desapropriada, como ocorre *in casu*, ainda que não expirado o prazo de carência afigura-se imprescindível a apresentação, no Registro de Imóveis competente, da certificação expedida pelo INCRA, confirmando a inexistência de sobreposição com outro imóvel rural, tudo a fim de se evitar o ingresso de identificação incompleta no fôlio real.

Nestes moldes foi o parecer de lavra do então Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. José Antônio de Paula Santos Neto, nos autos do Processo nº 24066/2005, aprovado pelo D. Corregedor Geral da Justiça, à época, Desembargador José Mário Antonio Cardinale:

“Foi questionado, outrossim, se ‘aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável’. Obviamente, a providência deverá ser imediata. A obtenção do certificado de não sobreposição emitido pelo INCRA é parte integrante e relevante do sistema de individualização imobiliária disciplinado no dito decreto. Logo, não é de se admitir o ingresso, no fôlio real, de identificação truncada; incompleta. Nem parceladamente, a prestações. Configura a certificação verdadeiro requisito a ser observado. Aliás, sua exigência é um dos aspectos essenciais do mapeamento cadastral que se almeja erigir. Destarte, a bem da própria higidez do Registro Imobiliário, deverá ser desqualificado o ingresso da nova descrição quando o memorial não vier devidamente certificado. Do contrário, ferir-se-ia a lógica da estrutura concebida e se correria o risco, até, de permitir a vulneração da tábua por modificação aventureira das características da área rural, uma vez que sem a chancela de segurança do órgão oficial responsável. Além disso, a certificação diferida para o futuro poderia nunca chegar, criando-se perplexidade acerca do destino a ser dado àquela descrição precipitadamente abrigada”.

Não vinga, ademais, a alegação da apelante, no sentido de que o imóvel em questão perdeu o status de rural.

Com efeito, nos termos do art. 53 da Lei nº 6.766/79, a alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende de aprovação do Município, bem como de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Nos autos, cumpre anotar, não há demonstração de manifestação do INCRA e tampouco comprovação de aprovação por parte do Município da mudança de destinação do imóvel desapropriado, razão pela qual não há como ser afastada a exigência.

De outra parte, mesmo que dispensada a reserva legal (art. 12, §8º, da Lei nº 12.651/12), em virtude da área desapropriada encerrar imóvel rural para fins de registro imobiliário, compete exigir o Cadastro Ambiental Rural – CAR, nos termos do art. 29, § 3º da Lei nº 12.651/12:

“Art. 29 - É criado o Cadastro Ambiental Rural - CAR, no âmbito do Sistema

Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento. (...)

§ 3º - A inscrição no CAR é obrigatória e por prazo indeterminado para todas as propriedades e posses rurais.”

Sobre o tema, já se manifestou este Colendo Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Escritura de venda e compra. Descrição sucinta do imóvel constante da matrícula e reproduzida no título que, porém, dadas as circunstâncias do caso concreto, não chega a ofender o princípio da especialidade objetiva. Alegada destinação urbana de imóvel originalmente rural. Necessária apresentação de certidão de descadastramento pelo INCRA. Recurso não provido” (Apelação nº 790-6/6, Rel. Des. Ruy Camilo, j. em 27/5/2008).

E mais recentemente, em hipótese bastante semelhante, ficou decidido que:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Áreas desapropriadas georreferenciadas – Necessidade de certificação pelo INCRA e de registro no Cadastro Ambiental Rural – CAR – Nega-se provimento à apelação” (TJSP; Apelação Cível nº 1000288-86.2021.8.26.0553; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Santo Anastácio - Vara Única; Data do Julgamento: 02/12/2021; Data de Registro: 15/12/2021).

Por fim, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) – documento emitido pelo INCRA nas hipóteses de desmembramento, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda de imóveis rurais – deve ser exigido com fundamento no art. 22 da Lei nº 4.947/1996 e, especialmente, por força do estabelecido no art. 9º do Decreto nº 4.449/2002.

Frise-se que a natureza originária da aquisição pela desapropriação não caracteriza a submissão dessa situação jurídica à hipótese de desmembramento de imóvel rural, porquanto a área desapropriada foi destacada de imóvel rural com área maior, o que confirma a necessidade do cumprimento das exigências. A propósito, também há decisões recentes deste Colendo Conselho Superior da Magistratura:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE ÁREA RURAL. Carta de Adjudicação. Qualificação registral. Aquisição originária da propriedade. Rodovia em área rural. Cabimento do georreferenciamento, em cumprimento à Lei de Registros Públicos (artigos 176, § 1º, 3º “a”, 176, §§ 3º e 5º e 225, § 3º) e ao Princípio da Especialidade Objetiva. Cabimento do registro no CAR. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). Recurso não provido, com observação. (TJSP; Apelação Cível nº 1001639-44.2018.8.26.0539; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Santa Cruz do Rio Pardo - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/06/2019; Data de Registro: 12/07/2019).

REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Descrição georreferenciada do imóvel desapropriado e sua certificação pelo INCRA – Cadastro Ambiental Rural – CAR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – Exigências mantidas, em observância aos princípios da legalidade e da especialidade objetiva – Dúvida procedente – Apelação a que se nega provimento.” (TJSP; Apelação Cível nº 1000463-37.2021.8.26.0341; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Maracá - Vara Única; Data do Julgamento: 14/12/2021; Data de Registro: 16/12/2021).

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento à apelação.**

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão Administrativa 1.10

Registro: 2022.0000109954

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000466-89.2021.8.26.0341, da Comarca de Maracá, em que é apelante CONCESSIONÁRIA AUTO RAPOSO TAVARES S.A. (CART), é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MARACÁ.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO ANAFE (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), GUILHERME GONÇALVES STRENGER (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), BERETTA DA SILVEIRA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO), WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E FRANCISCO BRUNO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 15 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000466-89.2021.8.26.0341

Recorrente: Concessionária Auto Raposo Tavares S.a. (cart)

Apelo: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Maracá
VOTO Nº 38.571

REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação – Rodovia em imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Área desapropriada georreferenciada – Necessidade de certificação pelo INCRA, da inscrição junto ao CAR e de apresentação de CCIR – Apelação não provida.

Trata-se de apelação interposta por *Concessionária Auto Raposo Tavares S.A. (CART)* contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Maracá, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a recusa de registro da carta de adjudicação expedida nos autos de ação de desapropriação em razão da necessidade de georreferenciamento da área desapropriada, devidamente certificada pelo INCRA, assim como da especialização da reserva legal junto ao CAR e da apresentação do Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais – CCIR (fls. 111/116).

Aduz a apelante, em síntese, que não se trata de ato voluntário de transferência de propriedade; que a planta e o memorial descritivo constantes do título permitem sua perfeita identificação; que a desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade e não se trata de desmembramento ou parcelamento de imóvel rural, não estando sujeita às imposições legais do georreferenciamento; que o Decreto nº 62.504/1968 dispõe que desmembramento de imóveis por desapropriação por utilidade pública independe de autorização do INCRA, de maneira que seria dispensável o georreferenciamento da área para certificação no referido órgão; que a Lei nº 10.267/2001 não se aplica aos casos de desapropriação por utilidade pública; que o imóvel desapropriado é parte da Rodovia e não se trata de imóvel rural e sim, de equipamento público de infraestrutura; que os prazos previstos no inciso VII do artigo 10 do Decreto-Lei nº 4.449/2002 ainda não se escoaram; que a área desapropriada tem características de imóvel urbano, o que afasta a necessidade de inscrição junto ao CAR/SISCAR e da apresentação do CCIR (fls. 131/142).

Em atenção ao quanto determinado a fls. 151, a apelante regularizou sua representação processual (fls. 154/156 e 167/174).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 176/180).

É o relatório.

A apelante, concessionária de serviço público, por sentença proferida em ação judicial, obteve a desapropriação, por utilidade pública, de parte de imóvel objeto da matrícula nº 5.199 do Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Maracá.

Contudo, a carta de adjudicação expedida nos autos da ação de desapropriação (Processo nº 1000437-78.2017.8.26.0341, da Vara Única da Comarca

de Maracá), apresentada a registro pela apelante, foi negativamente qualificada pelo Oficial de Registro de Imóveis, que expediu nota devolutiva (fls. 51/61) nos seguintes termos:

“(…)”

(1) Portanto, para a identificação do imóvel rural objeto da desapropriação, para efeitos do escorreito cumprimento do princípio da especialidade objetiva que norteia o Registro de Imóveis, as coordenadas dos vértices definidores dos seus limites devem estar georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e deve haver a certificação pelo Incra de que não se sobrepõem a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que foram observadas as regras técnicas que expediu para a sua feitura.

(…)”

(2) De todo exposto, no caso concreto, o imóvel rural desmembrado desapropriado com o fim de ampliação do leito carroçável de rodovia deve, obrigatoriamente, ser inscrito no CAR.

(…)”

(3) Portanto, no caso em tela, deve ser apresentado o Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais do imóvel rural objeto da desapropriação. Por fim, as exigências elencadas anteriormente nos itens “1”, “2” e “3” condizem apenas ao imóvel rural desmembrado e desapropriado e não sobre a área rural remanescente”.

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registrares, conforme disposto no item 117 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223).

Fixada tal premissa, é indiscutível que a aquisição da propriedade imobiliária por meio da desapropriação judicial encerra forma originária.

No entanto, a despeito do referido caráter originário, a partir da redação dos artigos 176, § 3º, e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73 infere-se que, na hipótese em que há destaque de parcela de imóvel rural, observados, por certo, os prazos constantes do art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, existe a necessidade de regular apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado, contendo as coordenadas georreferenciadas, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva. A propósito, está previsto que:

“Art. 176, § 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.” (g.n.)

“Art. 225, § 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”.

Na expressão consagrada de Afrânio de Carvalho: “o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro” (in “Registro de Imóveis”, p. 206).

No caso concreto, foi realizado o georreferenciamento das áreas desapropriadas, consoante se observa do memorial descritivo e planta a fls. 30/31 e 34, respectivamente, em que constam sua exata localização conforme as coordenadas de seus vértices, como previsto na Lei de Registros Públicos. Destarte, nesse particular, o óbice ao pretendido registro não merece subsistir.

De outra sorte, a necessidade de sua certificação pelo INCRA consta do art. 9º do Decreto nº 4.449/2002:

“Art. 9º - A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 225 da Lei nº 6015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA. § 1º - 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”.

Não se olvida dos prazos de carência estabelecidos no mencionado artigo 10, de referido Decreto que, na hipótese, ocorreria em vinte e dois anos.

“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:

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares”.

Contudo, georreferenciada a descrição perimétrica da área desapropriada, como ocorre *in casu*, ainda que não expirado o prazo de carência afigura-se imprescindível a apresentação, no Registro de Imóveis competente, da certificação expedida pelo INCRA, confirmando a inexistência de sobreposição com outro imóvel rural, tudo a fim de se evitar o ingresso de identificação incompleta no fôlio real.

Nestes moldes foi o parecer de lavra do então Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. José Antônio de Paula Santos Neto, nos autos do Processo nº 24066/2005, aprovado pelo D. Corregedor Geral da Justiça, à época, Desembargador José Mário Antonio Cardinale:

“Foi questionado, outrossim, se ‘aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável’. Obviamente, a providência deverá ser imediata. A obtenção do certificado de não sobreposição emitido pelo INCRA é parte integrante e relevante do sistema de individualização imobiliária disciplinado no dito decreto. Logo, não é de se admitir o ingresso, no fôlio real, de identificação truncada; incompleta. Nem parceladamente, a prestações. Configura a certificação verdadeiro requisito a ser observado. Aliás, sua exigência é um dos aspectos essenciais do mapeamento cadastral que se almeja erigir. Destarte, a bem da própria higidez do Registro Imobiliário, deverá ser desqualificado o ingresso da nova descrição quando o memorial não vier devidamente certificado. Do contrário, ferir-se-ia a lógica da estrutura concebida e se correria o risco, até, de permitir a vulneração da tábua por modificação aventureira das características da área rural, uma vez que sem a chancela de segurança do órgão oficial responsável. Além disso, a certificação diferida para o futuro poderia nunca chegar, criando-se perplexidade acerca do destino a ser dado àquela descrição precipitadamente abrigada”.

Não vinga, ademais, a alegação da apelante no sentido de que o imóvel em questão perdeu o status de rural.

Comefeito, nos termos do artigo 53; da Lei nº 6.766/79, a alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende de aprovação do Município, bem como de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Nos autos, cumpre anotar, não há demonstração de manifestação do INCRA e tampouco comprovação de aprovação por parte do Município da mudança de destinação do imóvel desapropriado, razão pela qual não há como ser afastada a exigência.

De outra parte, mesmo que dispensada a reserva legal (artigo 12, § 8º, da Lei nº 12.651/12), em virtude da área desapropriada encerrar imóvel rural para fins de registro imobiliário, compete exigir o Cadastro Ambiental Rural – CAR, nos termos do art. 29 da Lei nº 12.651/12:

“Art. 29. É criado o Cadastro Ambiental Rural - CAR, no âmbito do Sistema

Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento. (...)

§ 3º - A inscrição no CAR é obrigatória e por prazo indeterminado para todas as propriedades e posses rurais”.

Sobre o tema, já se manifestou este Colendo Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Escritura de venda e compra. Descrição sucinta do imóvel constante da matrícula e reproduzida no título que, porém, dadas as circunstâncias do caso concreto, não chega a ofender o princípio da especialidade objetiva. Alegada destinação urbana de imóvel originalmente rural. Necessária apresentação de certidão de descadastramento pelo INCRA. Recurso não provido” (Apelação nº 790-6/6, Rel. Des. Ruy Camilo, j. em 27/5/2008).

E mais recentemente, em hipótese bastante semelhante, ficou decidido que:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Áreas desapropriadas georreferenciadas – Necessidade de certificação pelo INCRA e de registro no Cadastro Ambiental Rural – CAR – Nega-se provimento à apelação” (TJSP; Apelação Cível 1000288-86.2021.8.26.0553; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Santo Anastácio - Vara Única; Data do Julgamento: 02/12/2021; Data de Registro: 15/12/2021).

Por fim, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) – documento emitido pelo INCRA nas hipóteses de desmembramento, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda de imóveis rurais – deve ser exigido com fundamento no artigo 22, da Lei nº 4.947/1996 e, especialmente, por força do estabelecido no artigo 9º, do Decreto nº 4.449/2002.

Frise-se que a natureza originária da aquisição pela desapropriação não caracteriza a submissão dessa situação jurídica à hipótese de desmembramento de imóvel rural, porquanto a área desapropriada foi destacada de imóvel rural com área maior, o que confirma a necessidade do cumprimento das exigências. A propósito, também há decisões recentes deste Colendo Conselho Superior da Magistratura:

REGISTRO DE IMÓVEIS. DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE ÁREA RURAL. Carta de Adjudicação. Qualificação registral. Aquisição originária da propriedade. Rodovia em área rural. Cabimento do georreferenciamento, em cumprimento à Lei de Registros Públicos (artigos 176, § 1º, 3º “a”, 176, §§ 3º e 5º e 225, § 3º) e ao Princípio da Especialidade Objetiva. Cabimento do registro no CAR. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). Recurso não provido, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1001639-44.2018.8.26.0539; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Santa Cruz do Rio Pardo - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/06/2019; Data de Registro: 12/07/2019).

REGISTRO DE IMÓVEIS – Desapropriação de imóvel rural – Aquisição originária da propriedade – Rodovia em área rural – Descrição georreferenciada do imóvel desapropriado e sua certificação pelo INCRA – Cadastro Ambiental Rural – CAR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – Exigências mantidas, em observância aos princípios da legalidade e da especialidade objetiva – Dúvida procedente – Apelação a que se nega provimento. (TJSP; Apelação Cível 1000463-37.2021.8.26.0341; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Maracá - Vara Única; Data do Julgamento: 14/12/2021; Data de Registro: 16/12/2021).

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao apelo.**

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão Administrativa 2.0

Registro: 2021.0000845638

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º 0001131-68.2019.8.26.0414, da Comarca de Palmeira D Oeste, em que é apelante BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S.A., é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PALMEIRA D OESTE.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Deram provimento, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE) (Presidente), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 5 de outubro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível n.º 0001131-68.2019.8.26.0414

Apelante: Banco de Lage Landen Brasil S.A.

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Palmeira D Oeste

Voto n.º 31.557

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Registro da alienação fiduciária em garantia proveniente de cédula de crédito bancário no Oficial de Registro de Títulos e Documentos – Inteligência dos arts. 42 da Lei n.º 10.931/2004 e 1.361, §1º, do Código Civil – Exigência, pelo registrador, de assinatura do credor para registro da alienação fiduciária em garantia. Manutenção do óbice pelo MM. Juiz Corregedor Permanente – Apelação interposta pelo banco credor – Alienação fiduciária em garantia proveniente de Cédula de Crédito Bancário que se submete ao regime próprio da Lei n.º 10.931/2004 – Constituição da garantia na própria cédula de crédito bancário, ou em documento apartado, que se satisfaz com a assinatura do devedor e, eventualmente, do terceiro garantidor – Título de crédito que prescinde da manifestação do credor para sua constituição, incluindo a garantia – Dá-se provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto por BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S.A. contra a r. sentença de fl. 118/120, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Palmeira D'Oeste, mantendo a recusa ao registro da alienação fiduciária em garantia oriunda de Cédula de Crédito Bancário em razão da ausência de assinatura do credor.

Da nota devolutiva n.º 000021 constou o seguinte óbice (fl. 63):

“Para poder registrar a alienação fiduciária do bem móvel faz-se necessário que o Banco, credor, também assine o contrato de alienação fiduciária, pois há deveres e direitos a ambas as partes em se tratando de alienação fiduciária”.

Em suma, aduz o apelante que os requisitos de validade do título de crédito estão preenchidos, não sendo necessária a assinatura do credor; que o título é regido pela Lei n.º 10.931/04; que não se trata de contrato bilateral típico.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fl. 140/142).

É o relatório.

2. Anoto, de proêmio, que à luz do art. 167, I, da Lei n.º 6.015/73, reproduzido no Item 9 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, afigura-se, no caso concreto, inexigível o registro da Cédula de Crédito Bancário nos Livros da Serventia Imobiliária como condição para o registro da alienação fiduciária em garantia no Oficial de Registro de Títulos e Documentos, necessário à vista do art. 42 da Lei n.º 10.931/2004 c.c. o art. 1.361, §1º, do Código Civil, in verbis:

“Art. 42 A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias reais, por ela constituídas, ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei.”

“Art. 1.361: Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

§ 1º Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro”.

No caso telado, a alienação fiduciária proveniente da cédula de crédito bancário n.º 599020, emitida por Augusto Menegasso Neto em favor do apelante, tendo por objeto o próprio bem móvel financiado, qual seja, trator agrícola A750, foi submetida a registro, que foi negado em face da necessidade de assinatura do credor.

Sobre o tema, cumpre anotar que a cédula de crédito bancário é um título de crédito previsto na Lei n.º 10.931/2004 que, em seu art. 29, assim dispõe:

“Art. 29. A Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos essenciais:

I - a denominação ‘Cédula de Crédito Bancário’;

II - a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível no seu vencimento ou, no caso de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário, a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao crédito utilizado;

III - a data e o lugar do pagamento da dívida e, no caso de pagamento parcelado, as datas e os valores de cada prestação, ou os critérios para essa determinação;

IV - o nome da instituição credora, podendo conter cláusula à ordem;

V - a data e o lugar de sua emissão; e

VI - a assinatura do emitente e, se for o caso, do terceiro garantidor da obrigação, ou de seus respectivos mandatários.

§ 1º A Cédula de Crédito Bancário será transferível mediante endosso em preto, ao qual se aplicarão, no que couberem, as normas do direito cambiário, caso em que o endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a ela equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na Cédula.

Decisão Administrativa 2.1

Registro: 2021.0000845641

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escrito, em tantas vias quantas forem as partes que nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via.

§ 3º Somente a via do credor será negociável, devendo constar nas demais vias a expressão 'não negociável'.

§ 4º A Cédula de Crédito Bancário pode ser aditada, retificada e ratificada mediante documento escrito, datado, com os requisitos previstos no caput, passando esse documento a integrar a Cédula para todos os fins".

Nos termos dos arts. 31 e 32 da Lei n.º 10.931/2004, é prevista a constituição, na cédula de crédito bancário, de garantia fidejussória ou real, esta sobre bens móveis ou imóveis de titularidade do emitente ou de terceiro garantidor:

"Art. 31. A garantia da Cédula de Crédito Bancário poderá ser fidejussória ou real, neste último caso constituída por bem patrimonial de qualquer espécie, disponível e alienável, móvel ou imóvel, material ou imaterial, presente ou futuro, fungível ou infungível, consumível ou não, cuja titularidade pertença ao próprio emitente ou a terceiro garantidor da obrigação principal.

Art. 32. A constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância".

E o art. 30 da Lei n.º 10.931/2004 ainda prevê que:

"Art. 30. A constituição de garantia da obrigação representada pela Cédula de Crédito Bancário é disciplinada por esta Lei, sendo aplicáveis as disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes".

Ou seja, a emissão e a constituição de garantia na cédula de crédito bancário são regidas pela Lei n.º 10.931/2004, com aplicação da legislação comum somente de forma supletiva.

Bem por isso, no que diz respeito à forma de constituição da garantia, é preciso ressaltar que não há lacuna a ser suprida mediante aplicação das normas contidas no Código Civil.

Com efeito, a cédula de crédito bancário constitui título de crédito que permite ao credor emitir certificado que a represente, para circulação do crédito (arts. 26 e 53, *caput*, e § 4º da Lei n.º 10.931/2004), não sendo adequada a cisão dos modos de constituição da obrigação e da respectiva garantia para efeito de fixação dos requisitos para sua emissão.

Nesta ordem de ideias, é possível afirmar que a constituição de garantia instrumentada em cédulas que, por sua natureza, origem e regramento próprio, satisfaz-se com a manifestação unilateral de vontade do sacado do título, como no caso em análise.

Em outras palavras, basta a assinatura do devedor na emissão da cédula de crédito bancário, ou de seus respectivos mandatários, com descrição do débito contraído e também do bem alienado e objeto da garantia, na própria cédula ou em documento separado, nos exatos termos previstos na Lei n.º 10.931/2004.

Ressalte-se, por oportuno, a existência de precedentes deste Conselho Superior da Magistratura sobre a questão aqui debatida, no sentido do afastamento do óbice apresentado pelo registrador: TJSP; Apelação Cível 1009982-57.2018.8.26.0077; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/8/2019; Data de Registro: 3/9/2019; TJSP; Apelação Cível 1010075-20.2018.8.26.0077; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/11/2019; Data de Registro: 27/11/2019.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
(Assinatura Eletrônica)

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0001137-75.2019.8.26.0414, da Comarca de Palmeira D Oeste, em que é apelante BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S.A., é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PALMEIRA D OESTE.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Julgaram prejudicada a dúvida e não conheceram do recurso, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE) (Presidente), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 5 de outubro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0001137-75.2019.8.26.0414

Apelante: Banco de Lage Landen Brasil S.A.

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Palmeira D Oeste

Voto nº 31.564

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Registro da alienação fiduciária em garantia proveniente de cédula de crédito bancário no Oficial de Registro de Títulos e Documentos – Exigência, pelo registrador, de assinatura do credor para registro da alienação fiduciária e de individualização do bem móvel dado em garantia – Apelação interposta pelo banco credor – Insurgência apenas parcial – Dúvida prejudicada – Recurso não conhecido.

1. Trata-se de apelação interposta por *BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S/A* contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente (fl. 79/80), que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Palmeira D'Oeste, mantendo a negativa de registro de alienação fiduciária em garantia oriunda de Cédula de Crédito Bancário em razão da ausência de assinatura do credor.

Da nota devolutiva n.º 000020 constaram os seguintes óbices (fl. 24):

“Para poder registrar a alienação fiduciária do bem móvel, faz-se necessário que o Banco, credor, também assine o contrato de alienação fiduciária, pois há deveres e direitos de ambas as partes em se tratando de alienação fiduciária. Além disso, faz-se necessário especificar o modelo do veículo (chassi)”.

Em suma, aduz o apelante que os requisitos de validade do título de crédito estão preenchidos, não sendo necessária a assinatura do credor; que o título é regido pela Lei n.º 10.931/04; e que não se trata de contrato bilateral típico (fl. 83/94).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fl. 100/102).

É o relatório.

2. Anoto, de proêmio, que à luz do art. 167, I, da Lei n.º 6.015/73, reproduzido no item 9 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, afigura-se, no caso concreto, inexigível o registro da Cédula de Crédito Bancário nos Livros da Serventia Imobiliária como condição para o registro da alienação fiduciária em garantia no Oficial de Registro de Títulos e Documentos, necessário à vista do art. 42 da Lei n.º 10.931/2004 c.c. o art. 1361, §1º do Código Civil, *in verbis*:

“Art. 42 A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias reais, por ela constituídas, ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei.”
“Art. 1361: Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

§ 1º Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro.”

No caso em análise, a alienação fiduciária proveniente da cédula de crédito bancário n.º 605947, emitida por Nelson Mariano do Prado em favor do apelante, tendo por objeto o próprio bem móvel financiado, um trator agrícola 62CV – U60, foi submetida a registro que, no entanto, foi negado em face da necessidade de assinatura do credor e de especificação do modelo do veículo e chassi.

Ao requerer a suscitação da dúvida, o apresentante do título limitou-se a impugnar a exigência referente à assinatura do credor no contrato de alienação fiduciária em garantia embutido na cédula de crédito bancário. Ou seja, deixou de impugnar, expressamente, a exigência formulada quanto à necessidade de individualização do bem móvel dado em garantia, com indicação do chassi, e tampouco apresentou a respectiva nota fiscal para atender ao princípio registral da especialidade referido pelo Oficial registrador.

A concordância com uma das exigências do Oficial prejudica a dúvida, que só admite duas soluções: a determinação do registro do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava no momento em que surgida a dissensão entre o apresentante e o registrador, ou a manutenção da recusa formulada.

E a ausência de impugnação ou anuência em relação a uma, ou mais, das exigências apontadas para o pretendido registro atribui ao procedimento de dúvida natureza consultiva, meramente doutrinária, pois em caso de reapresentação do título deverá a nova qualificação ser realizada conforme os requisitos para o registro que então se mostrarem pertinentes.

A respeito, cumpre lembrar o teor do v. acórdão prolatado por este Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível n.º 41.846-0/0, de que foi

relator o Desembargador Sérgio Augusto Nigro Conceição, em que se verifica:

“Como já decidiu este Colendo Conselho Superior da Magistratura: ‘Carece de interesse jurídico para o provimento judicial-administrativo, aquele que reconhece a procedência, ainda que parcial, de exigência do registrador’. Reconhecidas procedentes em parte as exigências feitas, a solução será denegar o registro, julgando-se prejudicada a dúvida. (...)”

Quando o interessado no registro reconhece no recurso a procedência de uma ou mais exigências, como no caso, caracteriza-se a falta de interesse recursal, restando prejudicada a dúvida. Como acrescentou aquele julgado: ‘a decisão proferida em procedimento de dúvida tem sempre conteúdo positivo ou negativo acerca da registrabilidade do título’ (ApCiv 8.765-0/5, de São Carlos, votação unânime, relatado pelo eminente Desembargador Milton Evaristo dos Santos). Nesse sentido o procedimento de dúvida visa a dirimir dissensão entre o apresentante do título e o registrador, considerada a registrabilidade do título na ocasião de sua apresentação. Por esses motivos julgam prejudicada a dúvida, e não conhecem do recurso” (Revista de Direito Imobiliário n.º 45/154).

No mesmo sentido, mais recentemente, ficou decidido que:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. Constituição de garantia hipotecária por cédula de crédito bancária. Impugnação parcial às exigências formuladas. Precedentes do E. Conselho Superior da Magistratura. Dúvida prejudicada. Recurso não conhecido” (TJSP; Apelação Cível 1009988-64.2018.8.26.0077; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/10/2019; Data de Registro: 30/10/2019).

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Irresignação parcial – Dúvida – Apelação interposta que impugnou apenas parte das exigências - Dúvida prejudicada – Recurso não conhecido” (TJSP; Apelação Cível 1001900-32.2020.8.26.0541; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Santa Fé do Sul - Vara do Juizado Especial Cível; Data do Julgamento: 18/02/2021; Data de Registro: 05/03/2021).

3. À vista do exposto, pelo meu voto, julgo prejudicada a dúvida e **não conheço da apelação.**

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão Administrativa 3

Registro: 2021.0000918285

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000689-27.2020.8.26.0169, da Comarca de Duartina, em que é apelante ANDREY RICARDO DE SOUZA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE DUARTINA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Deram provimento e anularam o procedimento de dúvida *ab initio*, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 3 de novembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0000689-27.2020.8.26.0169

Apelante: Andrey Ricardo de Souza

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Duartina
Voto nº 31.590

Registro de Imóveis – Registro de regularização fundiária urbana – Dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis com requerimento ao MM. Juiz Corregedor para que determine como deve proceder - Ao Oficial de Registro de Imóveis incumbe examinar e qualificar o título que lhe é apresentado para registro e, caso o considere inapto a tanto, é seu dever indicar em nota devolutiva as razões da recusa – Impossibilidade de substituição da qualificação do título, pelo Oficial de Registro de Imóveis, por prévia consulta ao Juiz Corregedor Permanente – Nulidade configurada - Dá-se provimento à apelação, com determinação.

1. Trata-se de apelação interposta por *Andrey Ricardo de Souza* contra a sentença prolatada em procedimento de dúvida suscitado pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Duartina/SP, em que mantida a negativa de registro de regularização fundiária Reurb-E, tendo por objeto 91 lotes do empreendimento denominado “Recanto Everest” (fl. 343/347).

Alega o apelante, em síntese, que as exigências formuladas pelo registrador, para registro das certidões de regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E) apresentadas, dizem respeito à regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) e, portanto, não merecem prevalecer. Discorda da aplicação da Lei nº 6.766/1979 para parte do loteamento, afirmando que a Lei nº 13.465/2017 deve ser observada para a regularização de toda a área, eis que o empreendimento já estava consolidado quando de sua vigência, além do fato de existir processo administrativo junto à Prefeitura e de ter sido ajuizada Ação Civil Pública pelo Ministério Público tendo por objeto a regularização dos lotes. Acrescenta que a Lei Municipal nº 2.325/2016 refere-se a uma gleba maior de terras, autorizando o desdobro da área para instituição de chácaras de lazer, motivo pelo qual não diz respeito à regularização de um loteamento irregular e clandestino. Sustenta que as informações constantes das certidões de regularização fundiária devem ser regularizadas pela própria Municipalidade, por intermédio de seu setor especializado. Ainda, afirma que os órgãos públicos responsáveis pela aprovação de loteamentos, como a Cetesb e o Grapohab, apenas atuam quando o empreendimento ainda está em fase de

implantação, sendo impossível obter a aprovação do projeto após sua consolidação. Esclarece que, no caso, os documentos e projetos urbanísticos foram apresentados no procedimento administrativo que tramitou junto à Prefeitura, nos termos da Lei nº 13.465/2017, ressaltando que a execução das obras de infraestrutura básica do loteamento se iniciará após o pretendido registro das CRFs – Certidões de Regularização Fundiária (fl. 375/412).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não conhecimento da dúvida (fl. 427/430).

É o relatório.

2. Foi protocolado para exame e cálculo, em 13 de agosto de 2020, o requerimento de registro de regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E), tendo sido expedida a nota de devolução nº 18.146 (fl. 03). Posteriormente, o Oficial registrador, alegando haver insistência por parte do interessado, protocolou o pedido de registro (prenotação nº 56.862, de 03 de setembro de 2020 – fl. 04) e suscitou a presente dúvida.

Destarte, a despeito do entendimento da douta Procuradoria de Justiça no sentido de que a dúvida está prejudicada por não haver prenotação válida e eficaz, o fato é que o título foi protocolado.

Ocorre que, embora protocolado, o título não foi qualificado pelo Oficial de Registro de Imóveis. Em verdade, limitou-se o registrador a suscitar a presente dúvida, requerendo seja determinado como deve proceder ante as divergências existentes em relação à possibilidade de registro da regularização fundiária somente na área em que estão localizados os lotes ocupados, o que ensejaria a necessidade de regularização do projeto apresentado e o registro do loteamento, na forma da Lei nº 6.766/1979, quanto aos lotes não ocupados (fl. 01/03).

É sabido que ao Oficial incumbe examinar e qualificar o título que lhe é apresentado para registro e, caso o considere inapto a tanto, é seu dever indicar em nota devolutiva as razões da recusa. E na hipótese de o interessado não se conformar com as razões da recusa, pode requerer ao Oficial que suscite dúvida, como previsto no art. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos.

No caso em tela, contudo, o Oficial expressamente afirmou que sequer conseguiu proceder ao exame e cálculo do título. Além disso, protocolou o título, mas não emitiu nota devolutiva, e suscitou dúvida, mas formulou requerimento ao MM. Juiz Corregedor para que determine como deve proceder.

Ora, ao Oficial de Registro de Imóveis não é possível substituir a qualificação dos títulos que lhe são apresentados para registro mediante prévia consulta ao Juiz Corregedor Permanente, relativa à admissibilidade da prática de ato de registro considerado em seu sentido estrito ou mesmo ao modo como deve fazê-lo. Não se enfeixa no âmbito das funções administrativo-judiciais da Corregedoria Permanente das Serventias Extrajudiciais e da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo “o *múnus de responder a consultas de caráter genérico, sequer o de, preventivamente, qualificar atos específicos, julgando de sua subsunção a determinada hipótese normativa, a cujo propósito dúvida possa ser venturiário incumbido de sua realização.*” (CGJSP – Processo nº 81.013/87).

Ademais, neste procedimento estão ausentes documentos essenciais para o exame de admissibilidade da prática do ato pretendido, como o original do título prenotado, em sua integralidade, e a nota devolutiva com as exigências formuladas pelo registrador.

Na forma como suscitada a dúvida, ou seja, com requerimento para que a Corregedoria Permanente determine como deve proceder o Oficial de Registro de Imóveis, acabou o presente procedimento administrativo por suprimir a qualificação que deveria ser realizada pelo registrador, além de trazer à discussão a possibilidade de registro de um título que não se sabe qual é, eis que não acostado aos autos.

3. Diante do exposto, pelo meu voto, **dou provimento à apelação** e anulo o procedimento de dúvida *ab initio*, para que o Oficial de Registro de Imóveis promova a qualificação do título e formule as exigências que eventualmente entender cabíveis, prosseguindo-se, então, na forma do art. 198, incisos III e IV, da Lei nº 6.015/1973.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão Administrativa 4

Registro: 2022.0000147707

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0005862-55.2021.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante ROSÂNGELA CRISTINA MARTINS, é apelado PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MARÍLIA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO ANAFE (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), GUILHERME GONÇALVES STRENGER (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), BERETTA DA SILVEIRA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO), FRANCISCO BRUNO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL) E WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 11 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0005862-55.2021.8.26.0344

Apelante: Rosângela Cristina Martins

Apelado: Primeiro Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Marília

VOTO Nº 38.566

REGISTRO DE IMÓVEIS – Adjudicação compulsória – Ação movida pela compradora contra a vendedora – Registro da transmissão da propriedade negado – Necessidade de averbação da construção realizada sobre o imóvel. Imperiosa observação dos princípios da continuidade e da especialidade objetiva – Dúvida julgada procedente – Apelação não provida.

Trata-se de apelação (fls. 101/107) interposta por *Rosângela Cristina Martins* contra a r. sentença (fls. 92/96), proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília, que manteve duas exigências, das cinco formuladas pelo Registrador (fls. 23), o qual recusou o registro da carta de adjudicação oriunda dos autos da ação de adjudicação compulsória que tramitou perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Marília (Proc. n.º 1007669-30.2020.8.26.0344), ajuizada em face de Nadir Miranda da Silva, que figura como proprietária do imóvel objeto da matrícula n.º 8.233 da referida serventia extrajudicial (fls. 12/14).

Conforme a nota de exigência e a sentença proferida, remanescem as seguintes exigências:

“3. Averbar a construção do prédio residencial de tijolos sob n. 101, da Rua Félix José Domingues;

4. Registrar o Formal de Partilha expedido por ocasião do falecimento do Sr. Nelson Pedro da Silva, com que a Sra. Nadir era casada quando houve o imóvel, vez que consta com o estado civil de viúva no Contrato”.

Em suas razões, a recorrente suscita, em síntese, que as exigências não devem prosperar porque as condições impostas pelo referido cartório perpassam por atos de terceiro, os quais a requerida está impossibilitada de cumprir, e porque o direito da recorrente à adjudicação do imóvel para seu nome foi declarado por sentença, nos autos da ação de adjudicação que tra-

mitou perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Marília, processo n.º 1007669-30.2020.8.26.0344, na situação em que se apresentava, sem qualquer imposição de condições, como fez o Oficial de Registro (fls. 101/107).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 127/132).

É o relatório.

Rosângela Cristina Martins apresentou a registro a carta de sentença tirada dos autos da ação de adjudicação compulsória que moveu em face de Nadir Miranda da Silva (Proc. n.º 1007669-30.2020.8.26.0344, da 2ª Vara Cível da Comarca de Marília), relativa ao imóvel residencial situado à Rua Félix José Domingues, 101, Núcleo Habitacional Eliana Dias Mota, na cidade de Marília, cadastrado na prefeitura sob n.º 2753050 e junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis sob n.º 8.233 (fls. 12/14).

Analisados o requerimento e os documentos apresentados, exigências foram feitas e, após os trâmites de praxe e a prolação da sentença, remanesceram duas delas: 1) a averbação da construção do prédio residencial de tijolos sob n.º 101, da Rua Félix José Domingues; 2) o registro do formal de partilha expedido por ocasião do falecimento do Sr. Nelson Pedro da Silva, com quem a Sra. Nadir era casada quando houve o imóvel, vez que consta com o estado civil de viúva no Contrato.

Primeiramente, sabe-se que a origem judicial do título não impede a sua qualificação nem implica desobediência, de modo que o título judicial consistente na carta de adjudicação submete-se, como se submeteria o negócio jurídico de compra e venda do imóvel, à qualificação pelo Oficial de Registro de Imóveis.

Nesse sentido, convém destacar o seguinte trecho extraído de caso análogo:

“De início, saliente-se que a origem judicial do título não impede a sua qualificação nem implica desobediência, como está no item 117 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e, no mais, é lição corrente deste Conselho Superior da Magistratura (mencione-se, por brevidade, o decidido na Apelação Cível n.º 0003968-52.2014.8.26.0453, j. 25.2.2016). Observe-se, ademais, que in casu se trata, verdadeiramente, de título judicial (passível, portanto, de qualificação), e não de ordem judicial (hipótese em que o cumprimento seria coativo e independeria do exame de legalidade próprio da atividade registral)” (Apelação Cível nº 1018352-48.2021.8.26.0100, Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Corregedor Geral Desembargador Ricardo Anafe, data do julgamento: 14/12/2021 – grifo não no original).

Então, a alegação de que o Oficial de Registro deveria simplesmente proceder ao registro da carta de adjudicação do imóvel sem qualquer questionamento não merece acolhimento.

Relativamente às exigências, elas se sustentam.

Do contrato de compra e venda do imóvel (fls. 33/35), da petição inicial (fls. 26/32) e da sentença proferida na ação de adjudicação (fls. 92/96) constam que se trata de imóvel residencial, localizado na Rua Félix José Domingues, 101, de sorte que o negócio jurídico teve por objeto não apenas o terreno, mas a casa sobre ele construída.

Em sendo assim, é mister seja averbada a construção junto à matrícula do imóvel, tal como exigido pelo Oficial de Registro e como decidido em sentença: *“A averbação da construção do imóvel é necessária para adequação do registro com sua situação atual”*.

De outra parte, eventual omissão da vendedora do imóvel em realizar a averbação da construção na correspondente matrícula não socorre a apelante. Diante da necessidade de que haja correspondência entre a realidade e a descrição do imóvel, é preciso que se faça a averbação. Como novamente constou em sentença: *“o fato de a vendedora ter negociado o imóvel sem a respectiva regularização não constitui justificativa suficiente para eximir a interessada quanto a sua necessidade”* (fls. 94).

Além disso, a proprietária do imóvel, Nadir Miranda da Silva, era casada com Nelson Pedro da Silva quando o recebeu por doação, em 4 de setembro de 1979, como se vê do R.1 da matrícula a fls. 12/14.

Com isso, era imprescindível que fosse demonstrado que a vendedora poderia dispor desse imóvel ao tempo em que realizou o negócio jurídico

de compra e venda, o que apenas seria esclarecido com o formal de partilha de seu falecido marido ou outro documento que se prestasse a dirimir essa incerteza.

Por força do princípio do trato consecutivo (ou da continuidade), como regra geral só se admite a inscrição (registro *stricto sensu* ou averbação - Lei n.º 6.015, art. 167, I e II) “daqueles actos de disposição em que o disponente coincide com o titular do direito segundo o registro” (Carlos Ferreira de Almeida, apud Ricardo Dip, Registros sobre Registros, n.º 208).

É o que diz a Lei n.º 6.015/1973:

“Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.”

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro”.

Nas palavras de Afrânio de Carvalho (Registro de Imóveis, 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 304): “O princípio de continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente”.

E como já mencionado, no presente caso, o imóvel foi doado à Sra. Nadir Miranda da Silva quando estava casada com Nelson Pedro da Silva, conforme consta do R1 da matrícula n.º 8.233 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Marília, havendo incerteza, portanto, sobre se a vendedora efetivamente podia dispor do imóvel.

Ressalte-se que a exigência de respeito à continuidade, como requisito para o registro do título de transmissão do domínio, decorre de reiterada jurisprudência deste C. Conselho Superior da Magistratura e, portanto, não caracteriza inovação e não viola a segurança jurídica decorrente da coisa julgada, invocada pela apelante:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. Dúvida julgada procedente. Carta de sentença extraída de ação de adjudicação compulsória. Ação originariamente movida contra sucessores do proprietário e promitente vendedor do imóvel, já falecido. Necessidade de prévio registro da partilha que, em inventário ou arrolamento de bens, atribuiu o imóvel aos réus da ação de adjudicação compulsória. Princípio da continuidade. Recurso não provido” (CSM, Apelação Cível n.º 1.104-6/4, Comarca de São Caetano do Sul, Relator Desembargador Ruy Camilo, j. 16/6/2009).

Por oportuno, constata-se que a ação de adjudicação não foi promovida em face do espólio de Nelson Pedro da Silva, justificando, então, a exigência do Oficial de Registro de Imóveis, nos termos do precedente mencionado em sentença e que merece ser reiterado.

“Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente, impedindo-se o registro de carta de adjudicação parte das exigências cumpridas no curso do procedimento - Ausência de inclusão de Espólio no polo passivo de ação de adjudicação compulsória - Quebra do princípio da continuidade - Sentença de ação de adjudicação compulsória que não está imune ao exame dos requisitos para seu registro Dúvida prejudicada Recurso não conhecido” (Apelação n.º 3007590-50.2013.8.26.0477, Comarca: Praia Grande, Rel: Corr. Geral: Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças).

Não há, portanto, como afastar as exigências apresentadas pelo Oficial de Registro de Imóveis, devendo ser mantida a sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao apelo.**

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão Administrativa 5

Registro: 2021.0000845632

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000043-03.2020.8.26.0459, da Comarca de Pitangueiras, em que é apelante FERNANDO COTRIM BEATO, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PITANGUEIRAS.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Conheceram em parte da apelação e, na parte conhecida, deram provimento para julgar improcedente a dúvida e determinar o registro do título, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 1º de outubro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000043-03.2020.8.26.0459

Apelante: **Fernando Cotrim Beato**

Apelado: **Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pitangueiras**

Voto nº 31.549

Registro de Imóveis – Dúvida – Escritura pública de doação com reserva de usufruto – Desqualificação do título – Divergência sobre a base de cálculo do imposto e dos emolumentos devidos.

Emolumentos – Reconhecimento da inadequação do procedimento eleito para impugnação dos valores cobrados – Falta de interesse recursal – Impossibilidade de cognição do recurso, nesse ponto.

Imposto sobre transmissão (ITCMD) – Qualificação negativa do título, sob o fundamento de irregularidade no recolhimento do imposto – Dever de fiscalização do Oficial que se limita à existência do recolhimento do imposto, ou eventual isenção – Discussão sobre a base de cálculo utilizada que extrapola as atribuições do registrador – Óbice afastado para determinar o registro do título.

Apelação conhecida em parte e, na parte conhecida, provida.

1. Trata-se de apelação interposta por *Fernando Cotrim Beato* contra a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Pitangueiras/SP, que deu por prejudicada a dúvida inversa suscitada em virtude da recusa de registro de escritura pública de doação com reserva de usufruto, tendo por objeto os imóveis matriculados sob nos 6.350, 3.024, 3.950, 4.984 e 3.001 junto à referida serventia extrajudicial.

Segundo o r. *decisum*, a obrigação tributária concernente ao ITCMD não se confunde com a cobrança de emolumentos, cuja base de cálculo é diversa. Além disso, existe procedimento específico para impugnação de cobrança de emolumentos, estando prejudicada a dúvida por ser impossível o registro do título sem que, antes, haja solução sobre eventual divergência em relação aos valores exatos a serem pagos ao Oficial (fl. 157/159).

De seu turno, alega o apelante, em síntese, que na escritura de doação com reserva de usufruto foram atribuídos aos bens imóveis valores correspondentes aos respectivos valores venais, utilizados como base de cálculo para lançamento do IPTU na data da lavratura do ato notarial. Sustenta, assim, que tanto para fins de recolhimento do ITCMD, quanto para pagamento de emolumentos deve ser utilizada a mesma base de cálculo, qual seja, o valor venal dos imóveis e não, os respectivos valores de referência utilizados pela Prefeitura de Pitangueiras/SP para o cálculo do ITBI. Acrescenta, por fim, que ao registrador compete fiscalizar o efetivo recolhimento dos tributos incidentes nas operações que lhe são submetidas a registro e não, aferir a exatidão do valor pago a título de ITCMD (fl. 162/175).

A Douta Procuradoria de Justiça ofertou parecer opinando pelo parcial provimento do apelo (fl. 202/205).

É o relatório.

2. O recurso merece ser conhecido apenas em parte e, na parte conhecida, comporta provimento.

A discussão travada nos autos diz respeito à regularidade dos valores utilizados para fins de cálculo do ITCMD devido para registro de escritura pública de doação com reserva de usufruto, tendo por objeto os imóveis matriculados sob nos 6.350, 3.024, 3.950, 4.984 e 3.001 do Oficial de Registro de Imóveis de Pitangueiras/SP, bem como à verificação do montante exigido a título de emolumentos.

Nos termos da Nota de Devolução expedida (fl. 11) e na manifestação ofertada nos presentes autos (fl. 87/92), o registrador de imóveis sustenta, em síntese, que o valor venal utilizado como base de cálculo para o IPTU não pode ser utilizado como base de cálculo para pagamento de ITCMD. Destaca que, nos termos do Decreto Estadual nº 52.002 de 09.11.2009, da CAT 29 de 04.03.2011, que acrescentou o art. 16-A, parágrafo único da CAT 15 de 06.02.2003, a certidão de valor venal expedida pela Prefeitura é válida somente para o cálculo de IPTU. Assim, o correto seria a utilização do valor venal de referência do ITBI, desde que não inferior ao valor venal fixado para o IPTU, prevalecendo o que for maior. E no que pertine aos emolumentos devidos,

aduz que o cálculo deve ser realizado nos moldes previstos na Lei Estadual nº 11.331/2002, art. 7º, inciso III, com a adoção da mesma base de cálculo do ITBI.

De seu turno, o recorrente alega que ao Oficial compete fiscalizar o recolhimento de tributos referentes aos negócios que lhe são apresentados para registro, limitando-se a aferir o efetivo pagamento e não, a exatidão do valor recolhido. Acrescenta que, no caso concreto, o imposto foi corretamente calculado com base no valor venal dos imóveis. Refere-se a vários julgados que reconhecem a regularidade da utilização do valor venal do imóvel como base de cálculo para o ITCMD que, portanto, também deve ser utilizado como base de cálculo dos emolumentos devidos ao registrador.

Cumpra consignar, desde logo, que para o pretendido questionamento dos valores cobrados a título de emolumentos o caminho administrativo adotado pelo apelante mostra-se equivocado.

Com efeito, a Lei nº 11.331/02, em seu art. 30, estabelece procedimento específico para impugnação de cobrança dos emolumentos:

“Artigo 30 - Contra a cobrança, a maior ou a menor, de emolumentos e despesas devidas, poderá qualquer interessado reclamar, por petição, ao Juiz Corregedor Permanente.

§ 1º - Ouvido o reclamado em 48 (quarenta e oito) horas, o Juiz, em igual prazo, proferirá decisão.

§ 2º - Dessa decisão caberá recurso, no prazo de 5 (cinco) dias, ao Corregedor Geral da Justiça.”

A questão, se o caso, deverá ser debatida em procedimento próprio e não, por meio de dúvida inversa. Por conseguinte, não havendo interesse recursal, nesse ponto mostra-se inviável a cognição do apelo.

No mais, é sabido que ao Oficial de Registro incumbe fiscalizar o recolhimento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados, sob pena de responsabilização pessoal. É o que dispõe o art. 289 da Lei nº 6.015/73:

“Art. 289 - No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.”

Tal dever, no entanto, diz respeito à existência do recolhimento do tributo e à razoabilidade da base de cálculo, conforme recentes precedentes deste Conselho Superior da Magistratura, nos termos dos v. acórdãos de minha relatoria assim ementados:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de inventário, adjudicação e partilha – Recusa do Oficial com fundamento na irregularidade de recolhimento de tributo – Discordância quanto à base de cálculo do ITCMD – Dever de fiscalização do Oficial de Registro que se limita à existência do recolhimento do tributo, bem como da razoabilidade da base de cálculo – Impossibilidade de recusa ao registro da transmissão causa mortis – Dúvida improcedente – Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 0001065-55.2016.8.26.0459; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Pitangueiras - 1ª Vara; Data do Julgamento: 27/05/2021; Data de Registro: 02/06/2021).

“REGISTRO DE IMÓVEIS – FORMAL DE PARTILHA – Recusa do oficial com fundamento na irregularidade de recolhimento de tributos – Ausência de anuência da Fazenda do Estado quanto ao ITCMD – Discordância quanto à base de cálculo do ITCMD – Exigência de recolhimento de ITBI por conta de partilha desigual de alguns dos imóveis transmitidos – Exigências afastadas – Dever de fiscalização do Oficial de Registros que se limita à existência do recolhimento do tributo autolancado, bem como da razoabilidade da base de cálculo – Precedentes – Fazenda Pública ciente do autolancamento do ITCMD nos autos do arrolamento, sem impugnação – Impossibilidade de recusa ao registro da transmissão causa mortis – Fiscalização do recolhimento do ITBI limitado a fatos geradores ocorridos na base territorial do registrador – Partilha do imóvel localizado em Patrocínio Paulista em frações iguais aos herdeiros, afastando a incidência de ITBI – Impossibilidade de recusa por eventual fato gerador e obrigação de pagamento do tributo a município diverso daquele em que

se localiza o imóvel sob atribuição do registrador – Partilha desigual ocorrida em outro município, que deverá ser objeto de fiscalização pelo Oficial daquela base territorial – Dúvida afastada – Recurso provido para determinar o registro do formal de partilha na matrícula nº 2.953 do Registro de Imóveis de Patrocínio Paulista.” (TJSP; Apelação Cível 1001441-21.2019.8.26.0426; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Patrocínio Paulista - Vara Única; Data do Julgamento: 15/04/2020; Data de Registro: 16/04/2020).

Em igual sentido:

“Registro de Imóveis – Dúvida inversa – Escritura de Doação - Desqualificação – Manutenção da exigência pelo MM. Juiz Corregedor Permanente – Discussão a respeito da base de cálculo a ser utilizada no cálculo do ITCMD – Atuação que extrapola as atribuições do registrador – Dever de fiscalização que se limita ao recolhimento do tributo – Recurso provido para julgar improcedente a dúvida e determinar o registro do título.” (TJSP; Apelação Cível 0031287-16.2015.8.26.0564; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de São Bernardo do Campo - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/05/2017; Data de Registro: 01/06/2017).

In casu, foram acostados aos autos a declaração de doação extrajudicial realizada perante a Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo (fl. 40/43) e o Demonstrativo de Cálculos do ITCMD, em que apontada hipótese de isenção (fl. 44/45).

Destarte, comprovada a ciência da Fazenda Estadual, não se pode presumir, para fins de registro da transmissão, a falta de regular pagamento do tributo.

De todo o modo, ainda que a Fazenda Estadual possa vir a questionar a base de cálculo utilizada, fato é que o contribuinte se valeu de valores que superam os valores venais dos imóveis. A propósito, cumpre anotar que a base de cálculo para o imóvel objeto da matrícula nº 6.350 foi de R\$ 33.000,00 (fl. 96), para o imóvel objeto da matrícula nº 3.024 foi de R\$ 30.000,00 (fl. 96), para o imóvel objeto da matrícula nº 3.950 foi de R\$ 33.000,00 (fl. 97), para o imóvel objeto da matrícula nº 4.984 foi de R\$ 65.000,00 (fl. 98) e para o imóvel objeto da matrícula nº 3.001 foi de R\$ 31.000,00 (fl. 99), sendo certo que os valores venais dos imóveis eram de R\$ 26.254,80 (fl. 115), R\$ 17.971,43 (fl. 119), R\$ 26.779,66 (fl. 123), R\$ 63.277,05 (fl. 127 e 129) e R\$ 30.755,06 (fl. 133), respectivamente.

Caso a Fazenda Estadual observe irregularidades no lançamento havido, poderá, por meios próprios, buscar o pagamento de eventual diferença devida, sem que tal fato signifique obstáculo à regularização do registro da propriedade transmitida pela doação.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, conheço em parte da apelação e, na parte conhecida, dou provimento para julgar improcedente a dúvida e determinar o registro do título.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão Administrativa 6

Registro: 2021.0001019999

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000385-80.2020.8.26.0534, da Comarca de Santa Branca, em que são apelantes VITOR TORRES DOS SANTOS e MARIA CECÍLIA DOS SANTOS, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SANTA BRANCA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Deram provimento, v. u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 2 de dezembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000385-80.2020.8.26.0534

Apelantes: Vitor Torres dos Santos e Maria Cecília dos Santos

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Branca

Voto nº 31.657

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente, com manutenção da recusa do registro de sentença de usucapião – Ordens de indisponibilidade de bens em nome da compromissária compradora e cessionária de direitos constantes da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Indisponibilidade de bens averbada na matrícula já cancelada – Usucapião é modo originário de aquisição da propriedade – Óbice afastado – Dá-se provimento à apelação.

1. Trata-se de apelação interposta por Vitor Torres dos Santos e Maria Cecília dos Santos contra r. sentença que manteve a recusa da Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Santa Branca/SP em promover o registro do mandato de usucapião expedido nos autos da ação de usucapião que tramitou perante a Vara Única daquela Comarca (Processo nº 0000183-96.2015.8.26.0534), tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 4.466 junto à referida serventia extrajudicial, em razão da existência de ordens de indisponibilidade dos bens em nome da compromissária compradora e cessionária de direitos, Companhia Piratininga de Empreendimentos.

Os apelantes alegam, em síntese, que a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade e que a restrição imposta foi averbada posteriormente ao ajuizamento da ação, ou seja, muito tempo depois de seu ingresso na posse do imóvel (fl. 120/125).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 142/145).

É o relatório.

2. O recurso merece provimento.

A recusa da Oficial de Registro de Imóveis em realizar o registro do mandato judicial expedido por força da sentença prolatada nos autos da ação de usucapião que tramitou perante a Vara Única da Comarca de Santa Branca/SP (Processo nº 0000183-96.2015.8.26.0534) não merece prevalecer.

A nota devolutiva expedida pela registradora informa a existência de ordens de indisponibilidade de bens em nome da compromissária compradora e cessionária de direitos, Companhia Piratininga de Empreendimentos, constantes da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, o que ensejaria a necessidade de aditamento do título para que dele conste “a prevalência da alienação judicial em relação às restrições oriundas de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da ação, considerando o disposto no art. 16 do Provimento 39/2014 da Corregedoria Nacional da Justiça – CNJ” (fl. 08/09).

Ocorre que na matrícula nº 4.466 (fl. 58/61), a única ordem de indisponibilidade averbada (Av. 3) já foi cancelada (Av. 4).

Ademais, não se tratando a hipótese de alienação judicial, mas sim de sentença judicial declaratória de usucapião, sem qualquer ressalva, condição ou observação para fins de registro, mostra-se descabida a exigência de aditamento do título para que conste sua prevalência em relação às restrições oriundas de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da ação, nos termos do art. 16 do Provimento nº 39/2014 da Corregedoria Nacional da Justiça.

Como é sabido, a “usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, pois não há relação pessoal entre um precedente e um subsequente sujeito de direito. O direito do usucapiente não se funda sobre o direito do titular precedente, não constituindo este direito o pressuposto daquele, muito menos lhe determinando a existência, as qualidades e a extensão. São efeitos do fato da aquisição ser a título originário: não haver necessidade de recolhimento do imposto de transmissão quando do registro da sentença, (...); os direitos reais limitados e eventuais defeitos que gravam ou viciam a propriedade não se transmitirem ao usucapiente; (...) sanar os vícios de propriedade defeituosa adquirida a título derivado.” (Peluso, Cezar (Coord); Código Civil Comentado, Ed. Manole, 2010, p. 1.212).

Sobre o tema:

“AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. HIPOTECA. NÃO SUBSISTÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA Nº 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS Nº 211/STJ E Nº 282/STF. 1. O recurso especial que indica violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal. 2. Ausente o prequestionamento de dispositivos apontados como violados no recurso especial, sequer de modo implícito, incide o disposto nas Súmulas nº 211/STJ e nº 282/STF. 3. A usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, de modo que não permanecem os ônus que gravavam o imóvel antes da sua declaração. 4. Agravo regimental não provido.” (STJ, AgRg no REsp 647240 / DF, 3 Turma, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 07/02/2013).

No mesmo sentido, há precedente recente deste Conselho Superior da Magistratura:

“A usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, de modo que não permanecem os ônus que gravavam o imóvel antes da sua declaração. Inexistência de determinação em sentido contrário no título judicial. Impossibilidade de transposição de hipoteca anterior na matrícula que será aberta em decorrência da usucapião. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1006652-49.2019.8.26.0099; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Bragança Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2020; Data de Registro: 14/05/2020).

Nesse cenário, o óbice apresentado pela Registradora merece ser afastado.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, **dou provimento à apelação.**

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão Administrativa 7

Registro: 2021.0000973502

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000523-45.2020.8.26.0470, da Comarca de Porangaba, em que são apelantes EMANUEL FERNANDO DE JESUS MARQUES, GUSTAVO FUDOLI DE OLIVEIRA e LUCAS FRANCISCO DA COSTA HELT, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PORANGABA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 22 de novembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000523-45.2020.8.26.0470

Apelantes: Emanuel Fernando de Jesus Marques, Gustavo Fudoli de Oliveira e Lucas Francisco da Costa Helt

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Porangaba

Voto nº 31.635

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – Processo extrajudicial de usucapião – Impossibilidade, diante da normativa vigente, de proceder-se à notificação por edital de desconhecidos herdeiros de titulares de direitos inscritos – Necessidade de observar-se o disposto no Prov. 65/2017, art. 12, e nas NSCGJ, II, XX, item 418.14 – Apelação a que se nega provimento.

1. Trata-se de apelação (fl. 705/729) interposta por *Emanuel Fernando de Jesus Marques, Gustavo Fudoli de Oliveira e Lucas Francisco da Costa Helt* contra a r. sentença (fl. 699/702) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Porangaba, que julgou procedente a dúvida (fl. 01/06) e manteve óbice ao avanço de processo extrajudicial de usucapião concernente a uma fração ideal do imóvel da matrícula nº 13.421, daquele cartório (fl. 82/84 – prenotação nº 21.791).

Segundo a r. sentença (fl. 699/702), no processo extrajudicial de usucapião é possível notificar por edital os herdeiros de titulares de direitos reais que estejam em lugar incerto, ou não sabido, ou inacessível; por falta de previsão legal, contudo, não é lícita a notificação por edital quando os próprios herdeiros são desconhecidos ou incertos, como ocorre na hipótese; logo, a dúvida é procedente, e a declaração de usucapião não pode correr na via extrajudicial.

Os apelantes alegam (fl. 705/729) que desde o início do processo vêm tentando identificar e localizar os herdeiros dos falecidos titulares de direitos reais; as tentativas, porém, foram baldadas, o que justificava (ao contrário do que foi concluído pela r. sentença) a notificação por edital. Não há, no direito vigente, nenhuma distinção entre notificando incerto ou desconhecido, de um lado, e notificando em lugar incerto ou desconhecido, de outro, de modo que num e noutro caso é possível notificar por edital, como indica o Cód. de Proc. Civil, art. 256, I e II. Além disso, a anuência dos herdeiros é mera possibilidade, mas não constitui condição para o prosseguimento do feito extrajudicial. A notificação por edital, por conseguinte, é cabível, nos termos do art. 11 do Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, da Corregedoria Nacional de Justiça, e do item 418.16 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – NSCGJ. Logo, a r. sentença tem de ser reformada, para que se defira a notificação por edital e, com isso, continue o processo extrajudicial.

A ilustre Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 741/745).

É o relatório.

2. Os donos tabulares do imóvel usucapiendo são (a) Pedro Quintino de Camargo, (b) Odorica Quintino de Camargo, (c) Domingas Quintino de Camargo e seu marido (d) Hermelino Pinto da Silveira, (e) Luiza Afonso de Camargo, (f) Maria Ivanilde de Goes Acosta, casada com Wilman Acosta, (g) Mario Martins de Oliveira, (h) Clovis Vieira, e (i) Adilson Martins de Oliveira (matrícula nº 13.421, do Ofício de Registro de Imóveis de Porangaba, copiada a fl. 82/83, matrícula inicial e R. 2).

O Oficial de Registro de Imóveis exigiu a anuência dos herdeiros de (a) Pedro Quintino de Camargo, (b) Odorica Quintino de Camargo, (c) Domingas Quintino de Camargo e seu marido (d) Hermelino Pinto da Silveira, (e) Luiza Afonso de Camargo, e dos herdeiros de Wilman Acosta, casado com (f) Maria Ivanilde de Goes Acosta (fl. 03).

Os apelantes, entretanto, sustentam que é cabível promover, desde logo, a notificação dos herdeiros eventuais por meio de edital, para que se lhes supra a anuência; o Oficial, por sua vez, insiste que, em caso de falecidos titulares de direitos reais sobre o imóvel, tal providência não é cabível nessa forma, uma vez que o art. 12 do Prov. nº 65/2017, da Corregedoria Nacional de Justiça, e o item 418.14 do Cap. XX do Tomo II das NSCGJ dão solução diferente: a anu-

Decisão Administrativa 8

Registro: 2021.0001026737

ência dos herdeiros tem de estar secundada por escritura pública declaratória de que sejam os únicos sucessores, com nomeação de inventariante.

Ora, razão realmente assiste o Oficial de Registro de Imóveis, em que pese aos argumentos trazidos pelos apelantes.

Como está nos §§ 4º e 13 do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (e também no Prov. nº 65/2017, arts. 11 e 16, e nas NSCGJ, II, XX, itens 418.16 e 418.21), no processo extrajudicial de usucapião a notificação por edital é cabível para a ciência (a) de terceiros eventualmente interessados e (b) de notificandos que não tenham sido encontrados, ou que estejam em lugar incerto ou não sabido.

A questão concernente aos herdeiros de notificandos, contudo, está regulada de forma diversa: a anuência desses sucessores só pode ser eficaz, se eles apresentarem escritura pública declaratória de herdeiros únicos, com nomeação de inventariante (Prov. nº 65/2017, art. 12; NSCGJ, II, XX, itens 418.14). Isto é: não é bastante a notificação deles, é preciso que a situação sucessória esteja totalmente esclarecida, pois, do contrário, o consentimento que prestarem não se poderá considerar eficaz, por não se saber se efetivamente tinham legitimidade para o exercício dessa forma de disposição.

Ora, se não é suficiente a mera notificação dos herdeiros, ainda quando conhecidos (pois o seu consentimento, como dito, tem de estar expresse pelo modo muito específico prescrito, repita-se, no Prov. nº 65/2017, art. 12, e nas NSCGJ, II, XX, itens 418.14), muito menos pode sê-lo quando esses sucessores não estejam identificados e venham a ser notificados por edital. Essa providência, nos termos dos regulamentos vigentes, é realmente incabível.

Não favorecem os apelantes as alegações de que os incisos I e II do art. 256 do Cód. de Proc. Civil devam ser aplicados, ou de que negar a notificação por edital dos herdeiros seja medida que contravenha a teleologia do processo extrajudicial de usucapião. O Cód. de Proc. Civil tem aplicação supletiva, é verdade (cf. art. 15), mas por isso mesmo (i. e., por tratar-se de um suplemento, ou complementação) é que não pode ser invocado aqui, onde já existe, como se viu, regra regulamentar específica. Por outro lado, o processo extrajudicial de usucapião, justamente porque não produz coisa julgada (esse é o ponto), tem de ser marcado pela absoluta certeza do consenso ou, pelo menos (depois das alterações trazidas pelo art. 7º da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017), pela falta de oposição; quando não se puder obter essa certeza – como é o caso da notificação por edital de herdeiros não identificados – aos interessados não resta outra opção, a não ser a via jurisdicional.

Nesse sentido, de resto, já decidiu este C. Conselho Superior da Magistratura em caso análogo:

“Dúvida. Registro imobiliário. Usucapião extrajudicial – exigências previstas nos art. 216-A, §2º, LRP c. c. art. 10, § 9º, Provimento nº 65/2017 do CNJ e item 418.9, do capítulo XX das NSCGJ. Impossibilidade de identificação do representante do titular de domínio. Ausência de comprovação da posse qualificada. Inconsistências não passíveis de solução na via administrativa. Recurso não provido.” (Apelação Cível n. 1004685-12.2019.8.26.0408, j. 28.4.2020, DJe 01.6.2020)

Consta das razões de decidir:

“Tampouco seria o caso de notificação por edital conforme pretendem os recorrentes. O item 418.16, do Capítulo XX, das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça admite a notificação por edital apenas quando o titular de direitos registrados estiver em lugar incerto ou não sabido, ou inacessível, não sendo a hipótese dos autos, vez que o titular de domínio sequer é conhecido.”

Em suma: o óbice – a impossibilidade de proceder à notificação por edital de herdeiros desconhecidos, no processo extrajudicial de usucapião, considerada a normativa vigente – foi bem lançado, como reconheceu a r. sentença, a qual, por sua vez, não merece reforma.

3. Ante o exposto, por meu voto, **nego provimento à apelação.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000564-15.2021.8.26.0587, da Comarca de São Sebastião, em que é apelante P. M. I. C. E V. DE I. LTDA, é apelado O. DE R. DE I. E A. DA C. DE S. S..

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUI-LHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 14 de dezembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000564-15.2021.8.26.0587

Apelante: P. M. I. C. e V. de I. LTDA

Apelado: O. de R. de I. e A. da C. de S. S.

Voto nº 31.672

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA INVERSA – Incerteza sobre o número do imóvel – Usucapião de imóvel descrito, no título, como unidade autônoma – Condomínio que, entretanto, não tem existência jurídica – Impossibilidade de abertura de matrícula ou de registro sem a prévia instituição de condomínio edilício – Ôbices que impedem a inscrição almejada – Apelação a que se nega provimento, mantida a sentença recorrida.

I. Trata-se de apelação (fl. 87/95) interposta por *Paraná Marcas Incorporações Compra e Venda de Imóveis Ltda.* contra a r. sentença (fl. 78/79) proferida pela MM.^a Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São Sebastião, que julgou procedente a dúvida inversa (fl. 01/06) e manteve óbice ao registro *stricto sensu* de usucapião declarada por sentença judicial (fl. 08; autos n. 1001685-25.2014.8.26.0587, da Comarca de São Sebastião; prenotação n.º 121.103 – fl. 63).

Diz a r. sentença (fl. 78/79) que foram dois os óbices levantados pelo Oficial de Registro de Imóveis: um, quanto à numeração do imóvel; outro, quanto à especificação do imóvel como unidade autônoma dentro de condomínio edilício. Acerca da numeração cadastral, diz o r. decismum que a interessada tem de apresentar certidão de numeração, expedida pela Prefeitura Municipal, para que se saiba, afinal, se o imóvel em questão tem a numeração “km 174”, ou “n.º 177”, ou “n.º 174, km 174 + 115,57m”. A propósito da especificação, esta é necessária, pois no local existe um condomínio de fato, com cinco casas, área comum e acesso à via pública comum, tanto que a sentença dada na ação de usucapião menciona que o processo foi intentado para o reconhecimento de domínio sobre quota-parte; portanto, é preciso regularizar a unidade, indicando a área que ocupa no terreno, a área construída privativa, a área comum no terreno do condomínio, as frações ideais de terreno e nas demais coisas e áreas comuns, como exige o Oficial de Registro de Imóveis. Desse modo (conclui a r. sentença), o pretendido registro tem de ser denegado, por ambas as razões.

O apelante alega (fl. 87/95) que a regularização na forma de condomínio edilício é impossível, tanto que os possuidores de outras casas também propuseram ações autônomas de usucapião; acrescenta que não há incerteza sobre a numeração, que é “km 174, casa 2”, como consta na aprovação dos projetos de construção; além disso, na Prefeitura Municipal consta que o imóvel está cadastrado como um restaurante, e não como condomínio residencial, que não prostrou por estar situado, em grande parte, numa área de restrições (propriedade do Departamento de Estradas de Rodagem, área de marinha, área de proteção permanente). A fração do apelante é certa, localizada e demarcada, como apurou a perícia, e a área maior não está em nome do residencial que o Oficial diz constituir um condomínio de fato, o qual, na verdade, não existe. Pede, em conclusão, a reforma da r. sentença e a lavratura do registro que roga.

A ilustre Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 132/136).

É o relatório.

2. Note-se, de início, que a origem judicial do título (*in casu*, um mandado de usucapião – fl. 08) não o torna imune à qualificação registral, ainda que ela se limite, aí, aos requisitos formais do título e à sua adequação aos princípios registrares (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – NSCGJ, Capítulo XX, item 117 ou, na época da qualificação, item 119). É pacífico, além disso, que a qualificação negativa não caracteriza nem desobediência nem descumprimento de decisão jurisdicional (Apel. Cív. n.º 413-6/7; Apel. Cív. n.º 0003968-52.2014.8.26.0453; Apel. Cív. n.º 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível n.º 1001015-36.2019.8.26.0223).

Quanto ao fundo da questão, de um lado, é certo que se exige que os prédios urbanos sejam identificados também por seu número (Lei n.º 6.015, de

31 de dezembro de 1973, arts. 167, II, 4, e 176, § 1º, II, 3, b; Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – NSCGJ, Tomo II, Capítulo XVI, item 60, a, 2, e 116, e Capítulo XX, item 57, I, b). No caso, todavia, não há certeza sobre a numeração do imóvel em questão, que ora consta como “n.º 174, km 174+115,57” (fl. 24-25 – laudo pericial), ora como “n.º 177” (fl. 28 – boletim de informação cadastral emitido pela Prefeitura), ora como “km 174” (como se vê a fl. 16 – carta de habite-se). Logo, está bem lançado esse óbice, que se deve manter, até que se solucione a identificação do bem.

Por outro lado, o título por registrar menciona e descreve, de modo claro e inequívoco, que a usucapião se deu sobre uma quota-parte, dentro de um condomínio de fato, para que se reconheça o domínio sobre fração certa, localizada e demarcada (fl. 19). Não se discute que a r. sentença assim pudesse fazê-lo, para que o interessado obtivesse, como era seu bom direito, certeza sobre a situação jurídica do seu imóvel. Ocorre, entretanto, que essa certeza jurídica, obtida com a declaração judicial, não tem condições de aceder ao registro de imóveis, uma vez que o registro *stricto sensu*, tal como almejado, tem como pressuposto lógico, no direito registral, a instituição de um condomínio dentro do qual se possa situar a unidade autônoma usucapida – instituição essa que, como está incontroverso, não existe.

Nessa razão de decidir, confira-se o item 221 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ:

“221 - Antes de averbada a construção e registrada a instituição do condomínio, será irregular a abertura de matrículas para o registro de atos relativos a futuras unidades autônomas.”

Considerem-se ainda os seguintes julgados deste Conselho Superior da Magistratura:

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Recusa ao registro de convenção de condomínio - Ausência de pressupostos consistentes em averbação da construção e registro da instituição e especificação, o que é indispensável para dar existência jurídica ao condomínio edilício - Encadeamento lógico inarredável - Alegação de situação de fato, irregular, que não pode influir na qualificação registrária - Necessidade de evitar inversão ou omissão de atos, que configuraria burla ao sistema - Negado provimento ao recurso.” (Apel. Cív. n. 1.250-6/0, j. 13.4.2010).

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida procedente - Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra - Fração ideal vinculada a unidade autônoma de condomínio edilício - Incorporação não registrada - Acesso Negado - Inteligência do artigo 32 da Lei 4.591/64 - Recurso não provido.” (Apel. Cív. n. 1.249-6/5, j. 21.9.2010)

“Registro de Imóveis - Dúvida - Contrato de Compromisso de Venda e Compra de unidade condominial autônoma - Inexistência de registro prévio da incorporação imobiliária - Para o registro do contrato de compromisso de venda e compra de unidade autônoma indispensável o precedente registro da incorporação imobiliária, sem o qual não há falar na existência jurídica daquela unidade que foi objeto do compromisso referido - Pretensão alternativa para que se registre a fração ideal de terreno, com a cindibilidade do título - Inaplicabilidade do precedente citado na espécie, porque não há segura indicação da porção ideal de terreno no contrato” (Apel. Cív. 59.953-0/5, j. 06.12.1999)

Dessa sorte, também aqui foi bem lançada a exigência, que não pode ser afastada.

Em suma, seja por uma razão (a incerteza sobre o número do prédio), seja por outra (a inexistência de instituição de condomínio, o que impede a abertura de matrícula para unidade autônoma), está bem lançada a r. sentença, e as exigências registrares têm de manter-se, o que conduz ao não provimento do apelo.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, **nego provimento à apelação.**

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão Administrativa 9

Registro: 2021.0001020015

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000691-12.2020.8.26.0126, da Comarca de Caraguatatuba, em que é apelante AROLD DO DIAS, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CARAGUATATUBA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Julgaram prejudicada a dúvida e não conheceram do recurso de apelação, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 2 de dezembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000691-12.2020.8.26.0126

Apelante: Aroldo Dias

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Caraguatatuba

Voto nº 31.659

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Impugnação parcial dos óbices ao registro – Precedentes do Conselho Superior da Magistratura – Dúvida prejudicada – Apelação não conhecida.

1. Trata-se de apelação interposta por *Aroldo Dias* contra a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Caraguatatuba/SP, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a negativa de registro da carta de alienação judicial expedida nos autos do Processo nº 0000146-86.2020.8.26.0126 da 2ª Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba/SP, tendo por objeto os apartamentos nos 310, 315 e 410 do Edifício Suite Mediterrâneo, localizado na Rua Santa Cruz, 197, inserido em área maior matriculada sob nº 5.930 junto à referida serventia imobiliária (fl. 101/104).

Alega o apelante, em síntese, que adquiriu os imóveis por alienação judicial, razão pela qual, já estando na posse dos bens, os óbices apresentados pelo registrador merecem ser afastados (fl. 109/114).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 168/173).

É o relatório.

2. Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada a seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registrares, conforme o disposto no item 117 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

“Item 117 - Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais”.

Este Conselho Superior da Magistratura tem entendido, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (TJSP; Apelação Cível 0003968-52.2014.8.26.0453; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Pirajuí - 1ª Vara; Data do Julgamento: 25/02/2016; Data de Registro: 13/04/2016).

A carta de alienação judicial expedida nos autos do Processo nº 0000146-86.2020.8.26.0126 da 2ª Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba/SP foi qualificada negativamente pelo Oficial Registrador, que emitiu nota de devolução (fl. 43/44) em que apresentados os seguintes óbices:

“1. O título ora analisado tem por objetivo a alienação por iniciativa particular dos apartamentos 310 e 410 do Condomínio Suite Mediterrâneo, além do suposto mas inexistente apartamento 315 do mesmo Condomínio. O princípio da continuidade, insculpido no art. 195 da Lei Federal nº 6.015/73, determina que, em relação a cada imóvel, adequadamente individualizado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito ou ônus se o outorgante ou devedor dele aparecer como seu titular. Ocorre que referidos imóveis não são de propriedade do executado OSCAR VENANCIO DE LIMA, desta forma, não há como proceder ao registro sem ferir o princípio acima aludido (...).

Desta forma, caso exista algum título de aquisição de tais imóveis pelo referido executado que não tenha sido registrado, este deverá ser inscrito para possibilitar o ingresso do instrumento agora apresentado.

2. Em relação ao suposto Apartamento nº 315 do Condomínio Suite Mediterrâneo, conforme pode ser verificado no registro da especificação do condomínio, constante no R.6/5930 e na planta do empreendimento, esta unidade não existe. Assim, sua eventual transferência depende de sua inserção no condomínio por meio de regular Retificação da Instituição de Condomínio.

3. Cabe ainda informar que a alienação pretendida, como transmissão de propriedade imobiliária que se constitui, incide ITBI, assim a comprovação do pagamento do referido imposto é indispensável para o presente fim (...).”

Insiste o apelante na possibilidade de registro do título, eis que expedido nos autos de ação de cobrança de despesas condominiais promovida contra condômino, de maneira que, segundo entende, não poderia ser prejudicado pela falta de registro do título anterior e consequente desrespeito ao princípio da continuidade.

Ora, uma vez informado do teor da nota devolutiva, o interessado limitou-se a requerer o afastamento dos óbices apresentados pelo Oficial registrador em relação à alegada ofensa ao princípio da continuidade e à inexistência de matrícula relativa ao apartamento nº 315, deixando, contudo, de se insurgir quanto à exigência de comprovação do recolhimento do ITBI (item 3), o que também ocorreu em sede recursal, por ocasião da apresentação de suas razões de inconformismo.

Sendo assim, ante a impugnação parcial das exigências formuladas pelo Oficial registrador, resulta prejudicada a dúvida.

É que a não insurgência em relação ao outro óbice apresentado prejudica a dúvida, que só admite duas soluções: a) a determinação do registro do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava no momento em que surgida dissensão entre o apresentante e o Oficial de Registro de Imóveis; ou b) a manutenção da recusa do Oficial. Para que se possa decidir se o título pode ser registrado ou não, é preciso que todas as exigências - e não apenas parte delas - sejam decididas em reexame da qualificação.

Por outras palavras, a impugnação parcial das exigências termina por atribuir à dúvida uma natureza consultiva ou meramente doutrinária, sem que se resolva o dissenso registral.

Sobre o tema, há entendimento pacífico deste Conselho Superior da Magistratura:

“Ao contrário do sustentado pelo recorrente, não cabe aqui ao Judiciário se pronunciar acerca da solução cabível para o caso concreto, não se tratando de órgão consultivo, como bem ressaltado pela nobre representante do parquet” (CSM, Processo nº 000.608.6/7-00, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 21/12/2006).

No mesmo sentido, mais recentemente, ficou decidido que:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. Constituição de garantia hipotecária por cédula de crédito bancária. Impugnação parcial às exigências formuladas. Precedentes do E. Conselho Superior da Magistratura. Dúvida

prejudicada. Recurso não conhecido” (TJSP; Apelação Cível 1009988-64.2018.8.26.0077; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/10/2019; Data de Registro: 30/10/2019).

“REGISTRO DE IMÓVEIS. Irresignação parcial - Dúvida Apelação interposta que impugnou apenas parte das exigências - Dúvida prejudicada Recurso não conhecido” (TJSP; Apelação Cível 1001900-32.2020.8.26.0541; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Santa Fé do Sul - Vara do Juizado Especial Cível; Data do Julgamento: 18/02/2021; Data de Registro: 05/03/2021).

3. À vista do exposto, pelo meu voto, julgo prejudicada a dúvida e **não conheço** do recurso de apelação.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível n.º 1001161-44.2021.8.26.0664

Apelantes: Marize Javarez, Laercio Javarez Junior e Marcelo Augusto Javarez

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Votuporanga

Voto n.º 31.675

Registro de imóveis – Escritura pública de inventário e partilha – Averbação de alteração de regime de bens, com efeito *ex nunc* – Retroatividade automática decorrente da adoção do regime da comunhão universal de bens – Comunicabilidade dos bens – Regime da comunhão universal de bens vigente na abertura da sucessão – Condição de meeira da cônjuge sobrevivente – Dúvida improcedente – Recurso provido para afastar as exigências.

1. Cuida-se de recurso de apelação interposto por MARIZE JAVAREZ e OUTROS contra a r. sentença de fl. 95, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Votuporanga, mantendo-se os óbices registrários.

A Nota de Exigência de fl. 9 indicou como motivos de recusa do ingresso do título:

“1) Conforme se verifica da matrícula n.º 27.185, bem como da certidão de casamento apresentada, a alteração do regime de bens do casamento de Laercio Javarez e Marize Javarez foi decretada judicialmente com efeito ‘ex nunc’, isto é, não retroativo (prospectivo), de modo que na sucessão ‘causa mortis’ devem ser observados os efeitos produzidos pelo regime de bens do casamento antes de sua alteração (separação total convencional e não comunhão universal de bens).

Dessa forma, Marize Javarez não tem meação sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 27.185, devendo suceder como herdeira, em concorrência com os filhos, nos termos do artigo 1.829, I, do Código Civil.

2) Outrossim, não havendo meação, o ITCMD incidente sobre a transmissão do imóvel objeto da matrícula n.º 27.185, deve ser calculado com base no valor integral do bem (100%). Nesse sentido, é necessário apresentar declaração retificadora do ITCMD, acompanhada de guia complementar do pagamento da diferença do imposto (original ou cópia autenticada).”

Sustentam os recorrentes, em suma, que o regime de bens na data da morte era o da comunhão universal; que os efeitos *ex nunc* da modificação do regime de bens dizem respeito apenas a negócios que fossem realizados com terceiros a partir daquela data e não pode afetar questões tributárias futuras; que a viúva é meeira não havendo que incidir o imposto de transmissão *causa mortis*; que os efeitos *ex nunc* não se aplicam ao regime de comunhão universal de bens.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fl. 135/137).

É o relatório.

2. Presentes seus pressupostos legais e administrativos, conheço do recurso.

No mérito o recurso merece provimento.

Trata-se de registro de escritura pública de inventário e partilha dos bens deixados por Laercio Javarez lavrada em 15 de dezembro de 2020 perante o 1º Tabelionato de Notas da Comarca de São José do Rio Preto, prenotada sob o n.º 233.300 no Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Votuporanga, constando como viúva meeira Marize Javarez e herdeiros filhos Marcelo Augusto Javarez casado com Lilian Renata de Melo Javarez e Laercio Javarez Junior casado com Jeanine Geraldo Javarez (fl. 10/22).

Qualificado negativamente o título nos termos da nota devolutiva suprarreproduzida, foi suscitada dúvida, julgada procedente.

Consoante se observa de fl. 51/54, a matrícula n.º 27.185 foi inaugurada constando como proprietários **Laercio Javarez**, **Marilene Javarez** e **Nelson Javarez**, menores com 17, 15 e 14 anos de idade, filhos de Francisco Javarez e de Zefira Scavasso Javarez.

Da Av. 1 constou a existência de usufruto vitalício em favor de Francisco Javarez e de Zefira Scavasso Javarez, cancelado por meio da Av. 6, em razão de seus óbitos.

Da Av. 10, feita em 13 de fevereiro de 2020, constou que:

a) o proprietário Laércio Javarez casou-se em **27 de julho de 1974**, sob o regime da separação de bens com Marize Firmino da Silva, que passou a utilizar o nome Marize Javarez; e

b) que por sentença proferida em 15 de abril de 2014, transitada em julgado em 23 de maio de 2014, o regime de bens do casamento de Laércio Javarez e Marize foi alterado, com efeito “ex nunc” para comunhão universal de bens (fl. 54).

O cerne da dúvida cinge-se, pois, às consequências da alteração do regime de bens de Laércio Javarez e Marize Javarez da separação convencional para comunhão universal, exigindo o registrador, para ingresso do título, sua retificação para constar Marize Javarez como herdeira e não meeira do imóvel objeto da matrícula n.º 27.185, nos termos do artigo 1.829, I, do Código Civil.

A despeito das ponderações constantes da dúvida e da ressalva consignada na Av. 10 - com efeito “ex nunc” - adotado o regime da comunhão universal de bens, a retroatividade é decorrência lógica.

O regime da comunhão universal de bens, vigente quando do óbito de Laércio, implica na comunicação de todos os bens do casal, anteriores ou posteriores à alteração do regime, de modo que, *in casu*, a ressalva quanto aos efeitos não produz as consequências aventadas pelo Oficial Registrador.

Em outras palavras, no regime da comunhão universal de bens, em que, observadas as exceções legais, tanto os bens passados quanto os futuros se comunicam, haverá efeito retroativo automático.

Entendimento diverso importaria na comunicabilidade somente dos bens futuros, característica do regime da comunhão parcial de bens, diverso do adotado pelo casal, desvirtuando, assim, a alteração de regime de bens efetivada.

Observe-se, ademais, que no caso concreto os herdeiros são maiores, havendo expressa concordância de que o bem imóvel matriculado sob o n.º 27.185 comunicou-se com a viúva em decorrência do regime da comunhão universal adotado.

Finalmente, como consequência, não subsiste a exigência de apresentação de declaração retificadora do ITCMD, acompanhada de guia complementar do pagamento da diferença do imposto.

3. Ante o exposto, dou provimento ao recurso para afastar a recusa do registro.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão Administrativa 10

Registro: 2021.0000845639

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002087-63.2020.8.26.0404, da Comarca de Orlândia, em que é apelante APPARECIDA VARION VERDUN, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ORLÂNDIA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 1º de outubro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002087-63.2020.8.26.0404

Apelante: Aparecida Varion Verdun

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Orlândia

Voto nº 31.561

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida inversa – Partilha *causa mortis* – Formal de partilha – Interpretação do art. 289 da Lei de Registros Públicos – Falta de declaração, para fins do imposto estadual de transmissão, da meação doada pela supérstite aos herdeiros – Óbice registral mantido – Apelação a que se nega provimento para manter-se a sentença e o óbice levantado.

1. Trata-se de apelação (fl. 148/154) interposta por *Aparecida Varion Verdun* contra a r. sentença (fl. 137/141) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Orlândia, que julgou “improcedente” (*sic*) a dúvida, suscitada em forma inversa (fl. 01/03) e manteve a recusa (fl. 42/45) de registro *stricto sensu* de partilha *causa mortis* (fl. 47/116) na matrícula n. 1.464 daquele cartório (fl. 43 e 130 – prenotação n. 98.749).

Segundo a r. sentença (fl. 137/141), a viúva renunciou à sua meação em favor dos filhos e a transmissão daí decorrente é objeto do imposto de transmissão, que apenas não incide no caso de renúncia pura e simples de herança ou legado (Lei Estadual n. 10.705, de 28 de dezembro de 2000, art. 5º, I). Portanto, nos termos do art. 289 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, agiu corretamente a Oficial ao denegar o registro *stricto sensu* até que a questão tributária seja resolvida pelo fisco.

Em seu recurso (fl. 148/154), a apelante afirma ter provado por documentos (isto é, certidões de homologação passadas pelo fisco em 8 e 15 de outubro de 2020) que não existe nenhuma exigência fiscal por satisfazer, pois a Fazenda do Estado funcionou nos autos de inventário, nunca apontou tributo por pagar e concordou com a expedição do formal de partilha; ademais, se houve algum imposto por adimplir-se, o fisco poderá exigir o pagamento por meios próprios; portanto, deve ser afastado o óbice registral. De outro lado, tratando-se de renúncia abdicativa, pura e simples, não recai o imposto de transmissão *causa mortis*, como já reconheceu o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo. Finalmente, ainda que esse tributo incidisse, o caso seria de isenção pelo valor da meação renunciada, inferior a duas mil e quinhentas Unidades Fiscais do Estado de São Paulo – Ufesp (Decreto Estadual n. 46.655, de 1º de abril de 2002, art. 6º, II, a). Pede, assim, a recorrente a reforma da sentença, para que se proceda ao registro *stricto sensu* da partilha.

A douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 173/175).

Os autos foram regularizados com a vinda de cópia integral do título, que ainda não havia (fl. 180/250).

É o relatório.

2. O recurso é tempestivo e pode ser conhecido pelo mérito.

Nos termos do art. 289 da Lei de Registros Públicos, ao Ofício de Registro de Imóveis cabe fiscalizar o pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados em razão de sua função, (a) controlando a existência de recolhimento e (b) verificando a adequação da base de cálculo aos critérios legais.

Essa interpretação, tradicional e assentada na jurisprudência administrativa de São Paulo, vem sendo confirmada por este Conselho Superior da Magistratura:

“O posicionamento recorrente do Conselho Superior da Magistratura é no sentido da limitação do dever de fiscalização atribuído ao Oficial de Registro quanto a existência do recolhimento do tributo e a razoabilidade da base de cálculo, conforme os precedentes nas apelações cíveis nºs 0031287-16.2015.8.26.0564, de São Bernardo do Campo, 1006725-68.2015.8.26.0161, de Diadema, e 102415898.2015.8.26.0577, de São José dos Campos [...]. Assim, o dever de fiscalização de recolhimento dos tributos atribuído aos notários e registradores (art. 289 da Lei nº 6.015/1973 e art. 30, XI, da Lei nº 8.935/1994), se limita à verificação do recolhimento dos tributos decorrentes dos atos realizados, bem como a razoabilidade da base de cálculo utilizada [...]” (Apelação Cível 1001441-21.2019.8.26.0426, j. 15.4.2020, DJe 27.4.2020, extrato do voto vencedor).

Ora, no caso destes autos, é verdade que a Fazenda do Estado, ao receber a declaração de inventário n. 6512441, apresentada pela interessada *Aparecida Varion Verdun* (ora apelante), relativa aos autos de inventário dos bens deixados por *Belmiro Verdun*, expressamente declarou ao juízo que estavam corretos os cálculos do imposto de transmissão *causa mortis* (fl. 15/16 e 19/21 destes autos). No entanto – e aqui está o ponto central –, a declaração da Fazenda só pode dizer respeito, como é natural, ao que foi declarado, e vê-se a fl. 232 que à repartição fiscal foi informada apenas a transmissão da fração dos herdeiros (= 50% do imóvel, ou seja, R\$ 38.691,41, possuindo o bem o valor de R\$ 77.382,82 – fl. 182/183). Sobre a meação da viúva, doada aos herdeiros (ou, como querem, objeto de “renúncia” – fl. 183/184), não há notícia de declaração do tributo. Desse modo, está correto o óbice levantado pelo Ofício de Registro de Imóveis, que, sem imiscuir-se no *quantum* efetivamente devido, tinha de pelo menos verificar se houve alguma informação e algum recolhimento, o que, como visto, não sucedeu.

Por fim, não se ignora que possa haver controvérsia sobre a natureza da transferência da meação de supérstite aos herdeiros, e sobre os relativos reflexos tributários; a questão, porém, tem de ser resolvida perante o fisco e, até que se obtenha solução dando conta da exigibilidade ou não do tributo, fica a Oficial impossibilitada de proceder ao registro, por absoluta falta de declaração fiscal.

Nesse sentido, este Conselho Superior da Magistratura já decidiu em caso análogo (grifou-se):

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida julgada procedente - Formal de partilha representativo de transmissão de domínio de bem imóvel - Manifestação favorável da Fazenda Estadual nos autos do inventário - Plano de partilha acordado entre os herdeiros alterado posteriormente - Dever do Oficial de Registro de Imóveis de exigir a comprovação do pagamento do imposto devido pelo negócio jurídico celebrado entre os herdeiros - Prova que, no caso concreto, não integra os documentos que compõem o título a ser registrado - Apelação não provida.” (Apel. Cível n. 1016689-35.2019.8.26.0100, j. 03.10.2019, DJe 19.6.2020)

3. Ante o exposto, por meu voto **nego provimento à apelação**.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Assinatura Eletrônica

Decisão Administrativa 11

Registro: 2021.0000845640

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011822-61.2020.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante INDUSVEST ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA., é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE BARUERI.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “Negaram provimento, v.u.”, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DE-CANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 1º de outubro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1011822-61.2020.8.26.0068

Apelante: Indusvest Administração e Investimentos Ltda.

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Barueri

Voto nº 31.562

REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de arrematação - Modo derivado de aquisição da propriedade - Precedentes do Conselho Superior da Magistratura - Indispensável a comprovação do recolhimento de ITBI - Dúvida julgada procedente - Óbice mantido - Nega-se provimento à apelação.

1. Trata-se de apelação interposta por *Indusvest Administração e Investimento Ltda.* contra a sentença proferida pela MM.^a Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri/SP, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a negativa de registro da carta de arrematação expedida nos autos do Processo nº 01680005019975020013 da 13ª Vara do Trabalho de São Paulo, Capital, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 9.366 junto à referida serventia imobiliária, em virtude da falta de comprovação do recolhimento do ITBI (fl. 74/75).

Alega a apelante, em síntese, que a arrematação judicial é forma de aquisição originária da propriedade. Assim, por não estar caracterizada a hipótese de incidência tributária de ITBI, que é a transmissão de propriedade de bem imóvel por ato oneroso e voluntário, sustenta que o óbice apresentado pelo registrador merece ser afastado (fl. 84/89).

Nos termos da r. decisão a fl. 113, a apelante regularizou sua representação processual nos autos (fl. 116/118).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 127/130).

É o relatório.

2. Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada a seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registrares, conforme o disposto no item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

“Item 117 - Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais”.

Este Conselho Superior da Magistratura tem entendido, inclusive, que a

qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (TJSP; Apelação Cível 0003968-52.2014.8.26.0453; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Pirajuí - 1ª Vara; Data do Julgamento: 25/02/2016; Data de Registro: 13/04/2016).

A carta de arrematação expedida nos autos do Processo nº 01680005019975020013 da 13ª Vara do Trabalho de São Paulo, Capital, tendo por objeto o bem imóvel matriculado sob nº 9.366 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri/SP, de fato não comporta registro sem o regular cumprimento da exigência formulada na nota devolutiva do Oficial, referente à comprovação de recolhimento do imposto de transmissão - ITBI.

Diversamente da tese sustentada pela apelante, a arrematação é forma derivada de aquisição da propriedade, fruto de uma transmissão forçada. Conforme leciona Araken de Assis: *“é ato expropriatório por meio do qual o órgão judiciário transfere coativamente os bens penhorados do patrimônio do executado para o credor ou para outra pessoa”* (“Manual da Execução”. Editora Revista dos Tribunais; 14ª edição; São Paulo. 2012. p. 819).

É exatamente esta a posição firmada por este Conselho Superior da Magistratura: *“(…) A arrematação é forma derivada de aquisição da propriedade. A sentença mencionou posicionamento superado do Conselho Superior da Magistratura, que, no biênio de 2012/2013, entendeu se tratar de modo originário. Tal entendimento, contudo, restou superado no biênio seguinte e, desde então, não remanesce dúvida, no seio do Conselho, sobre a natureza derivada. (...)”* (TJSP, Apelação nº 1004442-46.2015.8.26.0590, Conselho Superior da Magistratura, Relator Corregedor Pereira Calças, j. em 10/03/2017). Nesse mesmo sentido:

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Arrematação em hasta pública - Forma derivada de aquisição da propriedade - Executada que não figura como proprietária do imóvel na respectiva matrícula - Afronta ao princípio da continuidade - Carta de adjudicação do imóvel previamente expedida em favor da executada, mas não levada a registro, que não basta para permitir exceção à continuidade - Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1009832-65.2014.8.26.0223; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Guarujá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2016; Data de Registro: 06/10/2016).

Em arremate, vale salientar que, havendo efetiva transmissão de bem imóvel dos executados para o arrematante, mostra-se indispensável o recolhimento do imposto de transmissão - ITBI, inclusive para expedição da própria carta de arrematação, na forma do art. 901, § 2º, do Código de Processo Civil:

“Art. 901. A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato e poderá abranger bens penhorados em mais de uma execução, nele mencionadas as condições nas quais foi alienado o bem.

(...)

§ 2º A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individuação e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame”.

Sobre o tema, assim ficou decidido em recente acórdão deste Conselho Superior da Magistratura, na Apelação Cível nº 1020648-60.2019.8.26.0602, de minha relatoria:

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de arrematação - Modo derivado de aquisição da propriedade - Observância do princípio da continuidade - Indispensável recolhimento do ITBI - Entendimento do Conselho Superior da Magistratura - Recurso não provido”. (TJSP; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Sorocaba - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2020; Data de Registro: 14/05/2020).

3. À vista do exposto, pelo meu voto, **nego provimento à apelação**.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica



Decisões Jurisdicionais

Decisão jurisdicional 1	página 58
Decisão jurisdicional 2	página 58
Decisão jurisdicional 3	página 60
Decisão jurisdicional 4	página 61
Decisão jurisdicional 5	página 62



Decisão Jurisdicional 1

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INVENTÁRIO. PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS. ART. 860 DO CPC/15. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CRÉDITO CONSTITUÍDO EM FACE DE UM DOS HERDEIROS. PENHORA NO LIMITE DA COTA DO HERDEIRO, EM PARTILHA FUTURA. POSSIBILIDADE DE PENHORA PARA ADJUDICAÇÃO APÓS A PARTILHA. PRECEDENTES DO STJ. SÚMULA 83/STJ.

1. O acórdão do Tribunal de origem encontra-se em harmonia com o entendimento consolidado nesta Corte Superior no sentido de que “Tratando-se de ação de inventário, este Tribunal Superior já se manifestou no sentido do cabimento da penhora no rosto dos autos quando se tratar de constrição que objetive atingir direito a ser atribuído a um dos herdeiros que figure na posição de executado” (REsp 1877738/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 11/03/2021).
2. O recurso não merece prosperar ante o óbice da Súmula 83/STJ, também aplicável às hipóteses de interposição pela alínea “a”, inciso III, do art. 105 da Constituição.
3. Agravo interno não provido.

(STJ, AgInt no AREsp 1955075/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/02/2022, DJe 03/03/2022)

Decisão Jurisdicional 2

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DIVÓRCIO E PARTILHA DE BENS. PARTILHA DE COTAS DE EMPRESA. ACÓRDÃO ASSENTADO EM DETERMINADAS PREMISSAS FÁTICAS IMUTÁVEIS NO ÂMBITO DO RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. PLANOS DE PREVIDÊNCIA PRIVADA ABERTA. REGIME MARCADO PELA LIBERDADE DO INVESTIDOR. CONTRIBUIÇÃO, DEPÓSITOS, APORTES E RESGATES FLEXÍVEIS. NATUREZA JURÍDICA MULTIFACETADA. SEGURO PREVIDENCIÁRIO. INVESTIMENTO OU APLICAÇÃO FINANCEIRA. DESSEMELHANÇAS ENTRE OS PLANOS DE PREVIDÊNCIA PRIVADA ABERTA E FECHADA, ESTE ÚLTIMO INSUSCETÍVEL DE PARTILHA. NATUREZA SECURITÁRIA E PREVIDENCIÁRIA DOS PLANOS PRIVADOS ABERTOS VERIFICADA APÓS O RECEBIMENTO DOS VALORES ACUMULADOS, FUTURAMENTE E EM PRESTAÇÕES, COMO COMPLEMENTAÇÃO DE RENDA. NATUREZA JURÍDICA DE INVESTIMENTO E APLICAÇÃO FINANCEIRA ANTES DA CONVERSÃO EM RENDA E PENSIONAMENTO AO TITULAR. PARTILHA POR OCASIÃO DO VÍNCULO CONJUGAL. NECESSIDADE. ART. 1.659, VII, DO CC/2002 INAPLICÁVEL À HIPÓTESE. IRRELEVÂNCIA DA DISCUSSÃO TRAVADA NA 2ª SEÇÃO SOBRE A INDISPONIBILIDADE E PENHORA DE PREVIDÊNCIA PRIVADA EM VIRTUDE DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO OU FALÊNCIA DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. QUESTÕES DISTINTAS. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DO DIREITO DE FAMÍLIA. COMUNICABILIDADE DE BENS E PROPÓSITO DE CONSTRUÇÃO CONJUNTA DA RELAÇÃO NA PERSPECTIVA PATRIMONIAL. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA DAS EXCEÇÕES. PREVIDÊNCIA PRIVADA CONSTITUÍDA FORMALMENTE EM NOME DE UM DOS CÔNJUGES A PARTIR DO DESLOCAMENTO DAS RESERVAS COMUNS. IRRELEVÂNCIA DOS PRECEDENTES DAS TURMAS DE DIREITO PÚBLICO SOBRE NÃO INCIDÊNCIA DO ITCMD SOBRE PREVIDÊNCIA PRIVADA ABERTA. QUESTÃO EXAMINADA SOB DIFERENTES ÓTICAS. RELAÇÃO JURÍDICA DA ENTIDADE FAMILIAR PERANTE O FISCO. OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS PARA A INCIDÊNCIA DO FATO GERADOR DO TRIBUTO.

1. Os propósitos recursais consistem em definir: (i) se devem ser partilhadas com o cônjuge as cotas sociais de empresa alegadamente obtidas pela outra parte mediante cessão gratuita de sua genitora;
(ii) se o valor existente em previdência complementar privada aberta nas modalidades VGBL/PGBL deve ser partilhado por ocasião da dissolução do vínculo conjugal.
2. Ao determinar a partilha das cotas sociais de empresa entre os cônjuges, o acórdão recorrido estabeleceu determinadas premissas fáticas imutáveis incompatíveis com a alegação de que a partilha seria inviável por terem sido as cotas cedidas gratuitamente pela genitora da parte, de modo que, para infirmar essas premissas, seria indispensável o reexame do acervo fático-probatório, circunstância vedada pela Súmula 7/STJ.
3. Os planos de previdência privada aberta, operados por seguradoras autorizadas pela SUSEP, podem ser objeto de contratação por qualquer pessoa física e jurídica, tratando-se de regime de capitalização no qual cabe ao investidor, com amplíssima liberdade e flexibilidade, deliberar sobre os valores de contribuição, depósitos adicionais, resgates antecipados ou parceladamente até o fim da vida, razão pela qual a sua natureza jurídica ora se assemelha a um seguro previdenciário adicional, ora se assemelha a um investimento ou aplicação financeira.
4. Considerando que os planos de previdência privada aberta, de que são exemplos o VGBL e o PGBL, não apresentam os mesmos entraves de natureza financeira e atuarial que são verificados nos planos de previdência fechada, a eles não se aplicam os óbices à partilha por ocasião da dissolução do vínculo conjugal apontados em precedente da 3ª Turma desta Corte (REsp 1.477.937/MG).
5. Embora, de acordo com a SUSEP, o PGBL seja um plano de previdência complementar aberta com cobertura por sobrevivência e o VGBL seja um plano de seguro de pessoa com cobertura por e sobrevivência, a natureza securitária e previdenciária complementar desses contratos é marcante no momento em que o investidor passa a receber, a partir de determinada data futura e em prestações periódicas, os valores que acumulou ao longo da vida, como forma de complementação do valor recebido da previdência pública e com o propósito de manter um determinado padrão de vida.
6. Todavia, no período que antecede a percepção dos valores, ou seja, durante as contribuições e formação do patrimônio, com múltiplas possibilidades de depósitos, de aportes diferenciados e de retiradas, inclusive antecipadas, a natureza preponderante do contrato de previdência complementar aberta é de investimento, razão pela qual o valor existente em plano de previdência complementar aberta, antes de sua conversão em renda e pensionamento ao titular, possui natureza de aplicação e investimento, devendo ser objeto de partilha por ocasião da dissolução do vínculo conjugal por não estar abrangido pela regra do art. 1.659, VII, do CC/2002. Precedentes da 3ª e da 4ª Turma.
7. A atual jurisprudência das Turmas de Direito Privado não ofende anterior precedente da 2ª Seção, firmado no julgamento do EREsp 1.121.719/SP, pois, no referido precedente, debateu-se a possibilidade de decretação da indisponibilidade e de penhora da previdência privada aberta de administrador em virtude de intervenção, liquidação ou falência da instituição financeira por ele dirigida, levando-se em consideração naquele julgamento, ademais, as particularidades daquela hipótese específica, ao passo que a questão relacionada à partilha da previdência privada aberta entre os cônjuges pressupõe o exame da titularidade e da propriedade do valor aportado, ainda na fase de acumulação, a partir da dinâmica própria da entidade familiar.
8. No regime da comunhão de bens, a regra é a comunicabilidade e a intenção de construir conjuntamente a relação, inclusive sob a perspectiva patrimonial, razão pela qual se deve interpretar restritivamente as exceções, especialmente porque as reservas existentes no plano de previdência privada aberta foram formadas a partir do deslocamento de valores de propriedade comum da família, não sendo a constituição de propriedade formalmente exclusiva sobre a previdência privada aberta, em fase de acumulação, óbice à partilha.
9. A atual jurisprudência das Turmas de Direito Privado, que prevê a partilha entre os cônjuges dos valores existentes em previdência privada aberta por ocasião da dissolução do vínculo conjugal, não é incompatível com os precedentes das Turmas de Direito Público que fixaram a tese que não incide ITCMD sobre a previdência privada aberta, pois, sob a ótica do direito de família, discute-se a copropriedade dos cônjuges e natureza preponderante de investimento financeiro da previdência privada aberta na perspectiva da entidade familiar, ao passo que, sob a perspectiva do direito tributário, examina-se a matéria à luz da relação jurídica dos cônjuges perante o Fisco, da prevalência da natureza securitária mais protetiva da entidade familiar e da presença dos requisitos para a incidência do fato gerador do tributo.
- 10- Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não-provido.

Decisão Jurisdicional 3

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. NÃO INTERPOSIÇÃO. SÚMULA Nº 126 DO STJ. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE. CARÁTER BIFÁSICO. IRREGULARIDADE URBANÍSTICA. USUCAPIÃO. TERRA PARTICULAR. IMPEDIMENTO. INOCORRÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.
2. A invocação da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade e da moradia, de índole manifestamente constitucional, deixou de ser infirmada mediante a interposição de recurso extraordinário, atraindo o teor da Súmula nº 126 do STJ, que obsta o conhecimento do recurso especial nesse ponto.
3. O juízo de admissibilidade é bifásico, ou seja, o primeiro juízo realizado não tem o condão de vincular a decisão de admissibilidade do STJ, que é soberana em relação àquele.
4. A ausência de regularização urbanística da área não obsta a aquisição da propriedade de imóvel particular mediante usucapião. Precedente.
5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.
6. Agravo interno não provido.

(STJ, AgInt no REsp 1899850/SC, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/02/2022, DJe 23/02/2022)

Decisão Jurisdicional 4

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. NEGÓCIO JURÍDICO UNILATERAL. PODER DE REPRESENTAÇÃO DO OUTORGADO, EM SEU PRÓPRIO INTERESSE. TRANSMISSÃO DE DIREITOS REAIS OU PESSOAIS, EM SUBSTITUIÇÃO AOS NECESSÁRIOS SUPERVENIENTES NEGÓCIOS OBRIGACIONAIS OU DISPOSITIVOS. INEXISTÊNCIA. ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS COM USO DA PROCURAÇÃO. AFIRMAÇÃO DE ERRO, DOLO, SIMULAÇÃO OU FRAUDE. INVIABILIDADE LÓGICA. CAUSA DE PEDIR APONTANDO QUE OS NEGÓCIOS TRANSLATIVOS DE PROPRIEDADE FORAM EM CONLUÍO ENTRE OS RÉUS, PARA LESIONAR A PARTE AUTORA. PEDIDO DE NATUREZA CONDENATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL. RECONHECIMENTO DE INÉPCIA DA INICIAL, SEM OPORTUNIDADE DE EMENDA DESSA PEÇA. IMPOSSIBILIDADE.

1. A procuração é negócio jurídico unilateral; o mandato, contrato que é, apresenta-se como negócio jurídico genericamente bilateral. De um lado, há uma única declaração jurídico-negocial; de outro, duas declarações jurídico-negociais que se conjugam por serem congruentes quanto aos meios e convergentes quanto aos fins. Por conseguinte, muito embora o nome do outorgado conste do instrumento de procuração, ele não é figurante, pois o negócio jurídico é unilateral.
2. A procuração em causa própria (in rem suam) é negócio jurídico unilateral que confere um poder de representação ao outorgado, que o exerce em seu próprio interesse, por sua própria conta, mas em nome do outorgante. Tal poder atuará como fator de eficácia de eventual negócio jurídico de disposição que vier a ser celebrado. Contudo, até que isso ocorra, o outorgante permanece sendo titular do direito (real ou pessoal) objeto da procuração, já o outorgado apenas titular do poder de dispor desse direito, sem constituir o instrumento, por si só, título translativo de propriedade.
3. Nesse caso, há uma situação excepcional: ao procurador é outorgado o poder irrevogável de dispor do direito objeto do negócio jurídico, exercendo-o em nome do outorgante (titular do direito), mas em seu próprio interesse e sem nem mesmo necessidade de prestação de contas. É contraditório que se reconheça ter sido outorgada procuração com essa natureza ao ex-marido da autora e se aluda, no tocante às alienações com uso do instrumento, a erro, dolo, simulação ou fraude. E não pode ser atribuída a esse negócio jurídico unilateral a função de substituir, a um só tempo, os negócios jurídicos obrigacionais (por exemplo, contrato de compra e venda, doação) e dispositivos (v.g., acordo de transmissão) indispensáveis, em regra, à transmissão dos direitos subjetivos patrimoniais, notadamente do direito de propriedade, sob pena de abreviação de institutos consolidados e burla a regras jurídicas.
4. Conforme a causa de pedir e os pedidos formulados na exordial, há pretensão de reparação civil de danos, decorrentes de alegados atos dolosos “em conluio” entre os réus, por ocasião da alienação de bens da autora, mediante uso do instrumento outorgado ao ex-cônjuge. Não é adequado qualificar o pedido exordial mediato como de anulação, pois as transferências de domínio dos bens da autora envolveram uso de procuração em causa própria, havendo pedido de recomposição de direito violado, mediante restituição dos bens ou, se não for possível, do seu equivalente.
5. O pedido condenatório formulado na exordial sujeita-se a prazo prescricional. E como nenhuma das datas relativas às alienações de bens das autoras é mais antiga que 17/3/1989, e a ação foi ajuizada em 28 de maio de 2004, na vigência do CC/1916, é vintenário o prazo prescricional, porquanto se trata de direito pessoal, e observada a regra de transição do art. 2.2028 do CC/2002, também não transcorreu o prazo trienal, previsto no art. 206, § 3º, do CC, para pretensão de reparação civil de danos.
6. Malgrado o entendimento perfilhado pelas instâncias ordinárias de ser a inicial inepta por conter narração confusa - não permitindo a adequada defesa dos réus -, não foi previamente conferido prazo para promoção de emenda à inicial. Consoante a firme jurisprudência do STJ, ao receber a exordial, o juiz deve, incontinenti, examinar seus requisitos legais. Se necessário, deve discriminar o(s) vício(s) e determinar, desde logo, a regularização no prazo de 10 dias. Só na hipótese de o autor não sanar a(s) irregularidade(s) apontada(s), proceder-se-á à extinção do processo sem solução do mérito, conforme disposto no art. 284 do CPC/1973.
7. Recurso especial parcialmente provido.

Decisão Jurisdicional 5

RECURSO ESPECIAL. REGISTRO CIVIL E PODER FAMILIAR. NOME DE FAMÍLIA. FUNÇÃO DE ESTREITAR VÍNCULO AFETIVO. INEXISTÊNCIA. ALTERAÇÃO DE NOME. CABIMENTO APENAS EM HIPÓTESES EXCEPCIONAIS E DEVIDAMENTE MOTIVADAS. TITULARIDADE DA AUTORIDADE PARENTAL. AMBOS GENITORES. MITIGAÇÃO, EM VISTA DA SEPARAÇÃO OU DIVÓRCIO, EM BENEFÍCIO DO(A) GENITOR(A) QUE DETÉM A GUARDA. INVIABILIDADE.

1. O sobrenome tem a função de revelar a estirpe familiar no meio social, como também de reduzir riscos de homonímia. Com efeito, aquele que recebe o nome de seu genitor acrescido do agnome “Filho” ou “Filha” não tem nenhuma mitigação do vínculo com as famílias de seus genitores, tampouco sofre constrangimento por não ter os mesmos sobrenomes de eventual irmão, pois não é função do nome de família estreitar ligação afetiva.
2. O registro de nascimento já contém os nomes dos pais e dos avós paternos e maternos, conforme disposto no art. 54 da Lei dos Registros Públicos. A inclusão do sobrenome materno em quem detém o agnome “Filho” não é adequada, sendo certo que o nome dos pais, com seus respectivos sobrenomes, está necessariamente gravado em todas certidões e documentos civis, eleitorais e trabalhistas e que a ausência do apelido de família materno no nome do infante não impede que o autor da ação, no futuro, venha a fazer constar sobrenome de ascendentes, inclusive de avós, no nome de eventual prole.
3. O art. 57 da Lei dos Registros Públicos elucida que alteração posterior de nome somente é possível por exceção e motivadamente, após audiência do Ministério Público, ressalvada a hipótese do art. 110 desta Lei, qual seja: I - erros que não exijam qualquer indagação para a constatação imediata de necessidade de sua correção; II - erro na transposição dos elementos constantes em ordens e mandados judiciais, termos ou requerimentos, bem como outros títulos a serem registrados, averbados ou anotados, e o documento utilizado para a referida averbação e/ou retificação ficará arquivado no registro no cartório; III - inexatidão da ordem cronológica e sucessiva referente à numeração do livro, da folha, da página, do termo, bem como da data do registro; IV - ausência de indicação do Município relativo ao nascimento ou naturalidade do registrado, nas hipóteses em que existir descrição precisa do endereço do local do nascimento; V - elevação de Distrito a Município ou alteração de suas nomenclaturas por força de lei.
4. Por um lado, muito embora o princípio da imutabilidade do nome seja adstrito apenas ao sobrenome (art. 56 da Lei dos Registros Públicos), e não ao prenome ou agnome, ainda assim a exceção que enseja a mudança, em regra, são as hipóteses de inadequação social, sexo psicológico, ridicularia - o que, no caso, não se constata nem é alegado.
5. O art. 21 do Estatuto da Criança e do Adolescente estabelece que o poder familiar será exercido, em igualdade de condições, pelo pai e pela mãe, na forma do que dispuser a legislação civil; e o art. 1.632 do CC dispõe que a separação judicial, o divórcio e a dissolução da união estável não alteram as relações entre pais e filhos, senão quanto ao direito que aos primeiros cabe de terem em sua companhia os segundos.
6. Procede a tese recursal, ventilada pelo genitor da parte autora, de que eventual alteração do nome só seria possível cogitar à luz do art. 56 da Lei dos Registros Públicos, isto é, no primeiro ano após o atingimento da maioridade civil do autor, pois não se pode, sem motivação idônea - por mero e unilateral capricho da genitora -, simplesmente esvaziar o poder familiar do genitor, em questão a envolver o próprio direito da personalidade do menor.
7. Recurso especial do pai do autor provido para restabelecimento do decidido na sentença e recurso dos autores julgado prejudicado.

(STJ, REsp 1731091/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/12/2021, DJe 17/02/2022)



É um orgulho
ter **VOCÊ**
como cliente

São mais de 5000 cartórios como clientes

A única Gráfica 100% especializada em Cartório

Etiquetas



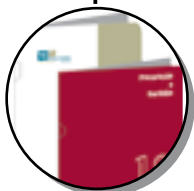
Melhores práticas, tecnologia e serviços em impressos, livros e etiquetas para o seu cartório, são alguns dos diferenciais que a JS tem para oferecer aos seus clientes.

Traslados



A única gráfica especializada em cartório, com equipe que desenvolve todas as etapas, desde a criação, escolha de materiais, elementos de segurança, provas e amostras, tudo num único lugar.

Capas



Linha completa de livros, etiquetas matriciais, etiquetas transtérmicas, traslados, certidões, envelopes, protetores plásticos, capas de escritura...

Certidões



Ligue, acesse nosso site ou agende uma vista.

Atendimento completo desde a criação até a entrega dos seus impressos.



CENTRAL DE ATENDIMENTO AO CLIENTE

TEL: (11) 4044-4495

E-MAIL: VENDAS@JSGRAFICA.COM.BR - WWW.JSGRAFICA.COM.BR

Certidões Online

É simples, rápido, prático e muito mais econômico



registro
CIVIL
www.registrocivil.org.br
O Portal Oficial dos Cartórios

Solicite pela internet, direto
no Portal Oficial dos Cartórios
(www.registrocivil.org.br)



Nascimento



Casamento



Óbito

Receba em sua casa, em seu e-mail
ou retire no cartório mais próximo.

Compartilhe essa ideia:
 www.facebook.com/registrocivilorg

