



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0001745-94.2015.8.26.0614

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 18/10/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Tambaú

Estado: São Paulo

Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Ementa

Registro de Imóveis – Escritura pública de venda e compra – Georreferenciamento – Necessidade – Exigência ratificada – Princípio da especialidade objetiva – Juízo negativo de qualificação registral prestigiado pelos arts. 176, § 4.º, da Lei n.º 6.015, de 1973, 9.º, caput, e 10, IV e § 2.º, II, do Decreto n.º 4.449, de 2002 – Dúvida inversa procedente – Sentença confirmada – Recurso desprovido.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 0001745- 94.2015.8.26.0614

Registro: 2016.0000769772

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 0001745-94.2015.8.26.0614, da Comarca de Tambaú, em que são partes é apelante JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA FILHO, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE TAMBAÚ.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por maioria de votos, negaram provimento à apelação. Declarará voto divergente o Desembargador Ricardo Dip.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP E SALLES ABREU.

São Paulo, 18 de outubro de 2016.

PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Apelação nº 0001745-94.2015.8.26.0614

Apelante: José Carlos Ferreira de Oliveira Filho

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

Voto nº 29.550

Registro de Imóveis – Escritura pública de venda e compra – Georreferenciamento – Necessidade – Exigência ratificada – Princípio da especialidade objetiva – Juízo negativo de qualificação registral prestigiado pelos arts. 176, § 4.º, da Lei n.º 6.015, de 1973, 9.º, caput, e 10, IV e § 2.º, II, do Decreto n.º 4.449, de 2002 – Dúvida inversa procedente – Sentença confirmada – Recurso desprovido.

Irresignado com a r. sentença que confirmou o juízo negativo de qualificação registral[1], o interessado interpôs apelação, em cujo corpo, no que interessa, argumenta que a inscrição da *escritura pública de venda e compra* independe da prévia retificação exigida e, particularmente, do cumprimento da obrigação de georreferenciamento[2].

Com o recebimento do recurso[3], os autos foram enviados ao C. CSM e, ato contínuo, a Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo desprovido da apelação[4].

É o relatório.

O recorrente, inconformado com o juízo negativo de qualificação registral, suscitou *dúvida inversa*[5], criação pretoriana então historicamente admitida por este **C. CSM**[6] e regradada pelas NSCGJ[7]: ou seja, ao invés de requerer a suscitação de dúvida ao Registrador, dirigiu sua irrisignação diretamente ao Juiz Corregedor Permanente.

Ao tomar conhecimento da *dúvida inversa*, o Oficial prenotou o título, procedeu nos termos das alíneas *b* e *c* do item 41 das NSCGJ e, ato contínuo, apresentou suas razões para recusar a inscrição da *escritura pública de venda e compra*, **que afirmou depender do georreferenciamento do bem imóvel** identificado na mat. n.º 4.538 do RI de Tambaú.[8]

A *dúvida inversa*, apesar do vocábulo empregado na decisão questionada, **foi julgada procedente**, e não improcedente, pois confirmou o juízo de desqualificação registral.[9] Feita, no entanto, essa pontual ressalva, **a r. sentença impugnada não comporta reforma.**

A identificação do bem adquirido, na matrícula, está em desconformidade com o georreferenciamento pelo sistema geodésico brasileiro, método descritivo introduzido pela Lei n.º 10.276/2001 regulamentada pelo Decreto n.º 4.449/2002, parcialmente modificado pelos Decretos n.º 5.570/2005 e n.º 7.620/2011, que, inegavelmente, representa um aperfeiçoamento do princípio da especialidade objetiva, devido à técnica cartográfica empregada, com potência para individualizar o imóvel de modo a separá-lo de qualquer outro na superfície terrestre.

Ocorre que, conforme o § 4.º do art. 176 da Lei n.º 6.015/1973, “a identificação de que trata o § 3.º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, **em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.**” (grifei)

Por sua vez, o referido § 3.º do art. 176, ao tratar da especialização do bem imóvel rural, com alusão a sua localização e área, exigida, como requisito da matrícula, pela alínea *a* do item 3 do inciso II do § 1.º da Lei n.º 6.015/1973, dispõe:

... a identificação ... será obtido 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, **georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro** e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA ... (grifei)

Na mesma linha segue o art. 9.º, *caput*, do Decreto n.º 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 obtido 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. (grifei)

Nem se argumente que o ato registral pretendido independe de especialização objetiva do bem imóvel pelo novo sistema descritivo, **imposta**, no caso dos autos, **tendo em vista a dimensão de área constante da matrícula, correspondente a 265,07 hectares** a prevalecer, enquanto inócurre a retificação, em cotejo com eventual realidade extrarregistral diversa, **e o comando emergente do art. 10, IV, do Decreto n.º 4.449/2002**, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto n.º 7.620/2011, *in verbis*:

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:

...

IV - dez anos, para os imóveis com área de duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares; (grifei)

Ora, **em atenção ao marco inicial** da contagem dos prazos estabelecidos nos incisos do mencionado art. 10, **fixado**, pelo § 3º do art. 10 do Decreto 4.449/2002, **em 20 de novembro de 2003, o decênio legal**, o relevante para a hipótese vertente, **encerrou-se no dia 20 de novembro de 2013**, anteriormente à lavratura da *escritura de venda e compra* e, especialmente, considerada a diretriz *tempus regit actum*, mais de um ano antes da qualificação registral.

Enfim, à luz da legislação em vigor à época do juízo de qualificação, é exigível o georreferenciamento, condição, prestigiada pelo princípio da especialidade objetiva, para fins do registro perseguido. Isto é, impõe ratificar a exigência oposta pelo Oficial, respaldada, ainda, pelo inciso II do § 2.º do art. 10 do Decreto n.º 4.449/2002.

Agora, convém sublinhar que, caso a identificação do bem imóvel pelo novo método descritivo vier a revelar **consoante antecipado pelo interessado** discrepância de área com a constante da matrícula, isso não será oposto ao memorial georreferenciado, desde que mantidos os direitos de terceiros confrontantes.[10]

Ademais, a retificação registral posterior à lavratura da escritura, imposta pela obrigação legal de georreferenciamento, e a ser deflagrada, inclusive, para viabilizar a recepção e a inscrição daquele título, não constituirá óbice, uma vez respeitados os direitos de terceiros confrontantes, ao registro da correspondente compra e venda, então com caracterização do imóvel, é certo, não coincidente com a nova descrição que constará da mat. n.º 4.538 do RI de Tambaú.[11]

Em arremate, em desfavor do recurso interposto pelo interessado, é de rigor acentuar que o próprio recorrente, no corpo do título objeto da qualificação, assumiu ter “pleno conhecimento de que o registro da presente escritura depende de procedimento administrativo de retificação de área e de georreferenciamento ...” Em outras palavras: não foi ele tomado de surpresa alguma, diante do juízo de desqualificação registral.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento à apelação.**

PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator

Tribunal de Justiça de São Paulo

Conselho Superior da Magistratura

Apelação n. 0001745-94.2015.8.26.0614

Apelante: José Carlos Ferreira de Oliveira Filho

Apelado: Oficial do Registro de Imóveis de Tambaú

Voto RHMD 43.075

VOTO DE VENCIDO em questão preliminar:

1. A dúvida registral é processo de jurisdição **administrativa** (art. 204 da Lei n. 6.015, de 31-12-1973).
2. Seu rito é o previsto formalmente nessa aponta lei de regência. Não prevê ela, contudo, mais do que a suscitação da dúvida pelo próprio registrador, presente rogação do apresentante (art. 198).
3. Antes da vigência dessa referida lei, admitia-se a dúvida (dita) **inversa**, porque sua suscitação não era obrigatória. Desde 1º de janeiro de 1976 que o é, todavia.
4. Continuamos, porém, a tolerar a ruptura da legalidade estrita, embora a administração pública (e, em sua compreensão, o juiz na tarefa de administrar) deva submeter-se à legalidade ao modo de seu princípio mais capital.
5. O egrégio Supremo Tribunal Federal já assentou o não cabimento dessa dúvida de rito anômalo (RE 77.966 Rel. Min. ALDIR PASSARINHO).
6. O caso destes autos é o de uma destas dúvidas invertidas.

POR ISTO, meu voto, *da veniam*, preliminarmente, não conhece do recurso e extingue o processo, sem apreciação de seu mérito.

É como voto.

[1] Fls. 70 e 75-77.

[2] Fls. 81-89.

[3] Fls. 91.

[4] Fls. 100-101.

[5] Fls. 2-9.

[6] **Apelação Cível n.º 23.623-0/1**, rel. Des. Antônio Carlos Alves Braga, j. 20.2.1995; **Apelação Cível n.º 76.030-0/8**, rel. Des. Luís de Macedo, j. 8.3.2001; e **Apelação Cível n.º 990.10.261.081-0**, rel. Des. Munhoz Soares, j. 14.9.2010.

[7] Item 41.1. do Cap. XX.

[8] Fls. 66-70.

[9] Fls. 75-77. Cf. **Apelação Cível n.º 990.10.261.081-0**, rel. Des. Munhoz Soares, j. 14.9.2010: “a nomenclatura utilizada pelo art. 203 da Lei de Registros Públicos não faz distinção entre a dúvida comum e a inversa, razão pela qual na verdade a dúvida foi julgada procedente, a despeito do erro material contido na sentença.”

[10] Cf. art. 9.º, § 4.º, do Decreto n.º 4.449/2002.

[11] Cf. art. 9.º, § 3.º, do Decreto n.º 4.449/2002, e art. 213, § 13, da Lei n.º 6.015/1973.

(Data de registro: 07/11/2016)