

## Dados Básicos

Fonte: 2012.078035-6

Tipo: Acórdão TJSC

Data de Julgamento: 13/12/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:19/12/2012

Estado: Santa Catarina

Cidade: Rio Negrinho

Relator: Luiz Carlos Freyesleben

## Ementa

CIVIL. REGISTROS PÚBLICOS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE INCORPORAÇÃO DE EMPRESA NA MATRÍCULA DE IMÓVEL RURAL. NECESSIDADE DE IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL, NOS TERMOS DO § 3º DO ARTIGO 176 DA LEI N. 6.015/1973. APRESENTAÇÃO DE MEMORIAL DESCRITIVO CERTIFICADO PELO INCRA, CONFORME § 9º DO ART. 9º DO DECRETO 4.449/2002. DÚVIDA SUSCITADA PROCEDENTE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. O registro de transferência de imóvel rural deve ser precedido pelo cumprimento das exigências previstas no § 3º do artigo 176 da Lei n. 6.015/1973 e do artigo 9º do Decreto n. 4.449/2002, inclusive com relação à certificação do memorial descritivo pelo INCRA.

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Apelação Cível nº 2012.078035-6, de Rio Negrinho

Relator: Des. Luiz Carlos Freyesleben

Órgão Julgador: Segunda Câmara de Direito Civil

Julgado em: 13/12/2012

Juiz Prolator: Monike Silva Póvoas

EMENTA: CIVIL. REGISTROS PÚBLICOS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE INCORPORAÇÃO DE EMPRESA NA MATRÍCULA DE IMÓVEL RURAL. NECESSIDADE DE IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL, NOS TERMOS DO § 3º DO ARTIGO 176 DA LEI N. 6.015/1973. APRESENTAÇÃO DE MEMORIAL DESCRITIVO CERTIFICADO PELO INCRA, CONFORME § 9º DO ART. 9º DO DECRETO 4.449/2002. DÚVIDA SUSCITADA PROCEDENTE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

O registro de transferência de imóvel rural deve ser precedido pelo cumprimento das exigências previstas no § 3º do artigo 176 da Lei n. 6.015/1973 e do artigo 9º do Decreto n. 4.449/2002, inclusive com relação à certificação do memorial descritivo pelo INCRA.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2012.078035-6, da comarca de Rio Negrinho (2ª Vara), em que é apelante Modo Battistella Reflorestamento S.A. Mobasa:

A Segunda Câmara de Direito Civil decidiu, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento. Custas legais.

Presidiu a sessão o Exmo. Sr. Des. Trindade dos Santos e participaram do julgamento, realizado nesta data, os Exmos. Srs. Des. João Batista Góes Ulysséa e Gilberto Gomes de Oliveira. Funcionou como Representante do Ministério Público o Exmo. Sr. Dr. Mário Luiz de Melo.

Florianópolis, 13 de dezembro de 2012.

Luiz Carlos Freyesleben, Relator

## RELATÓRIO

Ligia Lilian Moser Zonta, Oficiala do Registro de Imóveis da comarca de Rio Negrinho, suscitou dúvida à doutora Juíza de Direito daquela comarca, nos termos do artigo 198 da Lei de Registros Públicos.

Esclareceu que, após a incorporação de WK Participações Ltda. por Modo Batistella Reflorestamento S/A - MOBASA, esta requereu o registro do ato na matrícula do imóvel n. 6.466, tendo apresentado Anotação de Responsabilidade Técnica (fl. 50), memorial descritivo de levantamento georreferenciado (fls. 27-33) e mapa de levantamento topográfico (fls. 42-49), com anuência dos confrontantes e da FATMA, elaborados de acordo com os padrões estabelecidos pelo INCRA.

Todavia, a Oficiala entendeu não estarem presentes os requisitos para o registro da incorporação na matrícula do imóvel e exigiu novas providências (fl. 55), entre elas o levantamento georreferenciado do imóvel com a certificação do INCRA e a retificação da matrícula imobiliária de acordo com os artigos 212 e 213 da Lei n. 6.015/1973 e conforme o artigo 10 do Decreto n. 4.449/2002.

Inconformada, Modo Batistella Reflorestamento S/A - MOBASA contestou, administrativamente, as novas exigências (fls. 56-59), e a Oficiala manteve o pedido de providências (fls. 60-61), dando azo ao requerimento de suscitação de dúvida, pela interessada (fls. 62-64).

O Ministério Público manifestou-se pela procedência da suscitação de dúvida (fls. 64-69) e a doutora Juíza de Direito da 2ª Vara da comarca de Rio Negrinho julgou procedente a dúvida suscitada pela Oficiala, "para determinar que esta não efetue o registro da incorporação na matrícula do imóvel n. 6.466, sem que antes seja apresentada a certificação do memorial descrito expedida pelo INCRA, a fim de que sejam cumpridas as condições estabelecidas pela legislação vigente".

Modo Batistella Reflorestamento S/A - MOBASA apelou, sustentando que a incorporação entre empresas do mesmo grupo econômico não se amolda às hipóteses previstas nos artigos 10 do Decreto n. 4.449/2002 e 176 da Lei n. 6.015/1973, ou seja, não configura desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais. De outro lado, asseverou que o § 9º do artigo 9º do Decreto n. 4.449/2002, que condiciona a adequação do imóvel às exigências do artigos 176 e 225 da Lei n. 6.015/1973 à certificação do memorial descritivo pelo INCRA, viola os artigos 5º, I, e 84, IV, da Constituição Federal, não merecendo aplicação na espécie. Assim, requereu a reforma da sentença para a improcedência da dúvida suscitada, com a determinação ao registro imobiliário da averbação da incorporação.

Lavrou parecer pela douda Procuradoria-Geral de Justiça o Exmo. Sr. Dr. Durval da Silva Amorim, alvitando o desprovimento do recurso.

Este é o relatório.

VOTO

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por Modo Battistella Reflorestamento S.A. Mobasa contra a sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pela Oficiala do Registro de Imóveis da comarca de Rio Negrinho, determinando que não se efetue o registro da

incorporação na matrícula do imóvel n. 6.466, sem a certificação do memorial descritivo pelo INCRA, nos termos da legislação em vigor.

A apelante alega que a incorporação entre empresas do mesmo grupo econômico não configura desmembramento, parcelamento ou remembramento quanto aos seus imóveis rurais, afastando a incidência da norma prevista nos artigos 10 do Decreto n. 4.449/2002 e 176 da Lei n. 6.015/1973. Ademais, diz que a exigência contida no o § 9º do artigo 9º do Decreto n. 4.449/2002, condicionando o cumprimento das exigências do artigos 176 e 225 da Lei n. 6.015/1973 à certificação do memorial descritivo pelo INCRA, viola os artigos 5º, I, e 84, IV, da Constituição Federal.

Não obstante o esforço da recorrente para reverter a situação imposta na sentença de procedência da dúvida suscitada, seu inconformismo não merece prosperar.

A Oficiala do Registro de Imóveis da Comarca de Rio Negrinho, ao observar que a descrição do imóvel de matrícula 6.466 "se apresenta bastante precária, sem a indicação de medidas perimetrais, sem indicação de confrontação e localização precisas" (fl. 5), fundamentada nos artigos 212, I, e 213, § 11, II, da Lei de Registros Públicos, condicionou o registro da incorporação de que se trata à adequação da descrição do imóvel rural às exigências dos artigos 176, § 3º e § 4º, e 225, § 3º, da mesma legislação, assim redacionados:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

(...)

§ 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.

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

Como visto, embora não se trate de parcelamento, desmembramento ou remembramento de imóvel rural (hipóteses previstas no § 3º supracitado), incide na espécie a norma contida no § 4º do artigo 176 da Lei de Registros Públicos, por se tratar de transferência de imóvel rural com área entre mil e cinco mil hectares (fl. 6), conforme o artigo 10, II, e § 3º do Decreto n. 4.449/2002, sendo, pois, obrigatória a identificação do imóvel com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA.

Não fosse o bastante, o Decreto 4.449/2002, que regulamenta as alterações da Lei n. 6.015/1973, atribui ao INCRA o dever de fixar as diretrizes, por meio de ato normativo e manual técnico, para a identificação de imóveis rurais de que trata o artigo 176, § 3º, da Lei de Registros Públicos, estabelecendo, ademais, que em nenhuma hipótese referida adequação do imóvel a tais exigências poderá ser feita sem a certificação do memorial descritivo expedida pelo INCRA (art. 9º, § 9º).

Observa-se que a certificação do memorial descritivo, pelo INCRA, visa ao cadastramento dos imóveis rurais em seu sistema, a fim de que nenhuma área sobreponha-se a outra, garantindo, a longo prazo, um mapeamento exato e eficaz de todos os imóveis rurais. Desta forma, está correta a exigência feita pela Oficiala, fundamentada que está na Lei n. 6.015/1973, regulamentada pelo Decreto n. 4.449/2002.

Convém observar que eventual demora do INCRA em analisar o pedido de certificação do memorial descritivo, ainda que configure ato ilegal, passível de ação mandamental, não é fundamento suficiente para que se efetue o registro sem os requisitos da lei.

Com relação à afronta à Carta Magna, por suposta extrapolação dos termos da legislação regulamentada pelo Decreto n. 4.449/2002, basta observar que a própria Lei de Registros Públicos determina que o memorial descritivo conterá 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", nos termos do § 3º do artigo 176, sem impor limitações ao poder fiscalizador de referido Instituto. Ademais, a mera declaração constante da Anotação de Responsabilidade Técnica não fornece a segurança necessária ao convencimento do Oficial Registrador acerca do cumprimento da exigência legal relativa à observância dos marcos georeferenciais, fazendo-se necessária a certificação pelo INCRA, nos termos da norma regulamentadora.

Em outras palavras, a certificação do memorial descritivo comprova que as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais estão de acordo com o Sistema Geodésico

Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, dando segurança ao Oficial do Registro de Imóveis para proceder a adequação do imóvel às exigências do artigo 176, §§ 3º e 4º da Lei de Registros Públicos.

Assim, agiu com acerto a Magistrada sentenciante ao julgar procedente a dúvida suscitada, condicionando o registro da incorporação à apresentação do memorial descritivo certificado pelo INCRA, nos termos da lei em vigor, merecendo sua sentença integrar este voto.

Disse Sua Excelência:

No caso, fundamenta-se a suscitação apresentada no fato de que para a transmissão do patrimônio de uma sociedade para outra é necessário que o Registro de Imóveis proceda à transcrição, o que, de acordo com a suscitante, não é possível pela precariedade das informações constantes na matrícula n. 6.466. Assim, seria imprescindível a apresentação de levantamento georreferenciado, nos moldes dos artigos 9 e 10 do Decreto n. 4.449/02, com a respectiva certificação do memorial descritivo pelo INCRA, bem como a retificação para inserção das medidas do imóvel, conforme disposto nos arts. 176, §§ 3º e 4º, 212 e 213 da Lei 6.015/73.

Verifica-se nos autos que pretende a Sra. Oficiala retificar de ofício a descrição do imóvel de matrícula 6.466, uma vez que "se apresenta bastante precária, sem a indicação de medidas perimetrais, sem indicação de confrontação e localização precisas" (fl. 5), de modo que para ser efetuado o registro de incorporação da empresa WK Participações Ltda pela Modo Batistella Reflorestamento S/A - MOBASA é necessária a realização de georreferenciamento e memorial descrito certificado pelo INCRA.

A decisão da Oficiala está amparada pela redação dos artigo 212, inciso I, da Lei 6.015/73:

"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial" (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

"Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada".

Por sua vez, o art. 213, § 11, II, dispõe que independe de retificação a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, da citada Lei.

"Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

(...)

§ 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.

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo".

Assim, em que pese não se tratar o caso de parcelamento, desmembramento ou remembramento, conforme previsto no §3º do art. 176 , em se tratando de transferência de imóvel rural com área entre mil e menos de cinco mil hectares (fl. 6), aplica-se a norma prevista no § 4º do art. 176 da Lei 6.015/73 e artigo 10, II, e § 3º do Decreto n. 4.449/2002, os quais dispõem que, no prazo de 01 (um) ano, a contar de 20 de novembro de 2003, torna-se obrigatória a identificação do imóvel com posição posicional a ser fixada pelo INCRA.

No mesmo sentido, dispõe o art. 225, § 3º, da Lei 6.015/73:

"Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário (Renumerado do art. 228 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais".

Assim, nos termos da Lei n. 6.015/73, a exigência feita pela Sra. Oficiala mostra-se pertinente.

Todavia, considerando-se que, nos termos da citada Lei, a retificação se dará 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, teria a requerente Batistela, em tese, cumprido de maneira eficaz os requisitos necessários para proceder à retificação do registro do imóvel matriculado sob n. 6.466.

Contudo, deve-se observar que, nos termos do Decreto 4.449/02, que regulamenta as alterações de alguns dispositivos da Lei n. 6.015/73, o INCRA proporcionaria as diretrizes, por meio de ato normativo e até manual técnico, de acordo com as quais dever-se-iam proceder as identificações de imóveis rurais a que se referem os artigos 176, § 3º e 225, § 3º da Lei n. 6015/73 (art. 9º). Institui, ainda, que em nenhuma hipótese referida adequação do imóvel a tais exigências poderá ser feita sem a certificação do memorial descritivo expedida pelo INCRA (art. 9º, § 9º).

Desse modo, verifica-se que o cerne da questão não reside na realização do memorial descrito assinado por profissional habilitado e com a devida ART, contendo as coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésio Brasileiro, de acordo com as diretrizes fixadas pelo INCRA, o que, aliás, foi cumprido pela incorporadora Batistela, mas, especificamente, na certificação de tal levantamento pelo INCRA, sendo que tal exigência não foi cumprida.

Assim, ainda que a omissão do INCRA em analisar o pedido formulado configure ato ilegal, sujeito inclusive a questionamento via mandado de segurança, a certificação do georreferenciamento pelo órgão é formalidade necessária.

No mesmo sentido foi o parecer do eminente Representante da Procuradoria-Geral de Justiça, o Exmo. Sr. Dr. Durval da Silva Amorim, que concluiu: "Deve sim ser respeitada a identificação



mencionada no § 3º do artigo 176 da Lei n. 6.015/1973, por não se tratar de parcelamento ou desmembramento de imóvel, mas sim por se enquadrar na hipótese do § 4º do referido artigo, restando configurada a transferência de imóvel rural".

Destarte, mantém-se a sentença de procedência do pedido de suscitação de dúvida, significando dizer que o recurso de apelação é de ser conhecido e desprovido.

Este é o voto.

Gabinete Des. Luiz Carlos Freyesleben

(D.J.E. de 19.12.2012)