

**TJDFT**

Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
TERRITÓRIOS

**Órgão** 7ª Turma Cível

**Processo N.** APELAÇÃO CÍVEL 0721600-87.2021.8.07.0015

**APELANTE(S)** LEONARDO NERES CAMPOS DE MIRANDA e BELVEDERE PRIME  
CONSTRUÇÕES SPE

**APELADO(S)** NÃO HÁ

**Relator** Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA

**Acórdão Nº** 1764272

## **EMENTA**

APELAÇÕES CÍVEIS. PROCESSOS DISTINTOS. ANÁLISE CONJUNTA. PRINCÍPIOS DA ECONOMIA PROCESSUAL E DA EFETIVIDADE. DÚVIDA REGISTRAL. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL RURAL. CANCELAMENTO DO CCIR. ALTERAÇÃO DE RURAL PARA URBANO. EXIGÊNCIA DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. PROVIMENTO N. 02/2010 DA CORREGEDORIA. MÓDULO RURAL. DIMENSÃO. DUALIDADE DE COMPRADORES. INOBSERVÂNCIA. CARTA DE ARREMATACÃO. PROPRIEDADE. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. PROVIMENTO DA CORREGEDORIA. INOBSERVÂNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO. DÚVIDA REGISTRAL. PROCEDÊNCIA.

1. Em razão do princípio da efetividade da prestação jurisdicional e da economia processual, permite-se a análise conjunta de apelações referentes à sentença única que julgou pedidos formulados em dúvidas registrárias distintas.
2. O imóvel que possui as especificações previstas no art. 176 da LRP, com regular registro como gleba de terras no cartório de registro de imóveis, com todas as especificações exigidas em lei, possui natureza de imóvel rural, ainda que averbado o cancelamento do CCIR (INCRA) junto à matrícula do bem, pois se exige a instauração de procedimento administrativo para transmutar de imóvel rural para urbano, conforme previsto nos artigos 5º e 12 do Provimento n. 02 da Corregedoria deste Tribunal, por isso, adequada a exigência de juntada de certidão de ITR para fins de registro do instrumento translativo da propriedade.
3. A escritura pública de compra e venda prenotada que consta como objeto a aquisição de imóvel rural somente pode ser registrada se respeitado o módulo rural de 2ha, o que não se verifica na hipótese, pois

consta da escritura dois compradores, o que redundaria para cada um dos adquirentes parcela menor que o módulo rural, situação que esbarra no disposto nos artigos 65 da Lei 4.504/64 e 171 do Provimento da Corregedoria do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios.

4. O princípio da continuidade registral destacado em diversos dispositivos da LRP, em evidência os arts. 222, 223, 225 e 237, não pode ser afastado, ainda que se trate de registro de carta de arrematação expedida por determinação judicial, mormente se a ordem emanar de magistrado que não possua função corregedora, o que confere regularidade à negativa do oficial registrador em promover o registro.

5. Atendidos os requisitos previstos na LRP e no Provimento da Corregedoria deste Tribunal, deve ser mantida a sentença de procedência da dúvida registral apresentada pelo oficial de registro.

6. Negou-se provimento aos recursos.

## **ACÓRDÃO**

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 7ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA - Relator, ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO - 1º Vogal e MAURÍCIO SILVA MIRANDA - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME. , de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 04 de Outubro de 2023

**Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA**  
Relator

## **RELATÓRIO**

Trata-se de apelações interpostas em processos distintos (0721600-87.2021.8.07.0015 e 0721635-47.2021.8.07.0015) por LEONARDO NERES CAMPOS DE MIRANDA e BELVEDERE PRIME CONSTRUÇÕES SPE contra a sentença que julgou procedentes as dúvidas registrárias apresentadas pelo Oficial do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, no sentido de não registrar os atos objeto do protocolo nº 448.447, relacionado ao pedido de registro de escritura de compra e venda, e o protocolo nº 448.448, referente ao registro de carta de arrematação, cuja arrematante é a sociedade BELVEDERE PRIME CONSTRUÇÕES SPE.

Ambos os protocolos se referem ao imóvel constituído pela Gleba de terras com área de 02ha. 32a. 81ca, destacada do quinhão nº 8, lugar chamado “Santa Cruz”, na fazenda “Taboquinha”, Distrito

Federal.

Consta dos autos que o referido imóvel foi adquirido por Brack Glen Poitier e Roy Wilton Watkins, mediante escritura de compra e venda lavrada no 2º Ofício de Notas de Alexânia/GO, e que não foi registrada no Cartório de Registro de Imóveis respectivo.

Foi informado que, nos autos do processo judicial nº 0700246-24.2016.8.07.001, que tramitou na 10ª Vara Cível de Brasília, o imóvel foi arrematado por BELVEDERE PRIME, sendo que Leonardo Neres Campos de Miranda é sócio da referida sociedade.

Com a arrematação, a carta expedida foi apresentada para registro, o que demandou a abertura de 2 protocolos, um relacionado à referida carta e outro inerente à escritura pública de compra e venda, constando como compradores as pessoas de Brack Glen e Roy Wilton.

O oficial do cartório, mediante não atendimento de exigência, informou que não seria possível o registro da escritura de compra e venda do imóvel rural, uma vez que, por possuir dois compradores, a cada um deles tocaria área inferior ao módulo rural de 2 hectares, o que é vedado pela legislação.

Em acréscimo, foi exigida a apresentação da certidão negativa do ITR, já que o imóvel, segundo consta do fôlio registral, é rural.

De igual modo, esclareceu-se que, em relação ao protocolo referente ao registro da carta de arrematação, não seria possível fazer o registro, uma vez que, segundo consta da matrícula do imóvel, a parte executada da ação de execução na qual fora expedida a carta de arrematação não é a proprietária que consta da matrícula, o que fere o princípio da continuidade registral, por isso, a impossibilidade de registro da citada carta.

Como se mencionou, a sentença julgou procedentes as dúvidas registrárias.

Em suas razões recursais, os apelantes insurgem-se contra a sentença sob a alegação de que a arrematação de bem em processo judicial é forma de aquisição originária da propriedade, o que mitiga o princípio da continuidade registral e que o imóvel é urbano, uma vez que incide e recolhe IPTU, de forma que não é exigível a certidão negativa de ITR, e que não há indício de parcelamento irregular.

Pugna pelo deferimento do registro da carta de arrematação no cartório de imóveis respectivo.

O preparo do recurso foi recolhido regulamente.

As contrarrazões foram apresentadas.

Seguiram-se diversas manifestações da parte interessada, do oficial cartorário e do Ministério Público.

Nesse sentido, destaca-se a petição e documento juntado pela parte interessada de cancelamento do código de imóvel rural (CCIR/INCRA) junto à matrícula do imóvel (ID 44858674), a manifestação do oficial registrador de ID 47530303 e do Ministério Público de ID 49877845.

É o relatório.

**VOTOS**

**O Senhor Desembargador FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA - Relator**

**DA ANÁLISE CONJUNTA DOS RECURSOS DE APELAÇÃO DOS PROCESSOS  
0721600-87.2021.8.07.0015 E 0721635-47.2021.8.07.0015**

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço dos recursos.

Trata-se de apelações interpostas por LEONARDO NERES CAMPOS DE MIRANDA e BELVEDERE PRIME CONSTRUÇÕES SPE contra a sentença que julgou procedentes as dúvidas registrárias, o que impossibilitou a realização do registro de dois atos distintos relacionados ao mesmo imóvel, quais sejam: a escritura de compra e venda figurando como adquirentes Brack Glen Poitier e Roy Wilton Watkins, relacionada ao protocolo nº 448.448, bem como a carta de arrematação expedida em favor da sociedade BELVEDERE PRIME, relacionada ao protocolo nº 448.447.

Como os dois atos levados a registro referem-se ao mesmo imóvel localizado no lugar denominado Taboquinha/DF, e incorreu em sentença única (ID 32647718), do mesmo modo, em atenção aos princípios da efetividade da prestação jurisdicional e da economia processual, as duas apelações serão analisadas em conjunto.

**PROCESSO Nº 072600-87.2021.8.07.0015 (ESCRITURA DE COMPRA E VENDA)**

Apresentado a escritura de compra e venda para registro, o oficial promoveu a seguinte exigência final:

*“O título referido, prenotado sob o nº 448.447, às fls. 58, do Livro 1AN, em 09/09/2021, só poderá ser registrado após o cumprimento das seguintes exigências:*

*Reiteramos parcialmente a exigência formulada ao exame e cálculo nº 3780, datado de 22/06/2021, exigência formulada na data de 17/08/2021 e exigência formulada na data de 20/08/2021;*

*1) A escritura em exame trata de compra e venda de área rural com 2ha32a81ca, a 2 (dois) adquirentes, restando evidenciado que a cada um caberá área inferior ao módulo mínimo legal, que é de 2 (dois) hectares.*

*Desse modo, em observância aos termos dos artigos 48, §3º, 171, VII e 226 do Provimento Geral da Corregedoria da Justiça do Distrito Federal, o título em exame não pode ingressar no fôlio registral.*

(...)

2) *omissis*

3) *Apresentar:*

*Certidão Negativa de ITR, expedida pela Secretaria da Receita Federal (Artigo 1º, III, b, do Decreto 93.240/86 e artigo 45, §1º, III, do Provimento Geral da Corregedoria da Justiça do DF), referente ao imóvel objeto da compra e venda;”.*

Consta da certidão da matrícula do imóvel, conforme atesta o documento de ID 32647432, tratar-se de uma **“Gleba de terras com área de 02ha. 32a. 81ca. (dois hectares, trinta e dois ares e oitenta e um centiares), destacada do Quinhão nº 8, lugar chamado ‘Santa Cruz’, na fazenda ‘TABOQUINHA’, no perímetro do Distrito Federal (...).”**

Já a escritura pública lavrada perante o Cartório de Notas, Protesto de Títulos, Tabelionato e Oficialato de Registro de Contratos Marítimos – Comarca de Alexânia – GO (ID 32647429), expressa que constou como adquirentes da referida gleba de terras, as pessoas de BRACK GLEN POITIER e ROY WINTON WATKIS II, ambos norte americanos.

Inconteste, portanto, que se trata de 2 adquirentes.

Antes, porém, de analisar a questão do módulo rural, os apelantes asseveram que o imóvel é urbano e não rural.

Não lhes assiste razão, mesmo com o cancelamento do CCIR junto à matrícula do bem.

Explico.

O Artigo 176 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), ao dispor sobre a escrituração dos imóveis no Registro de Imóveis, assim disciplina, naquilo que interessa:

*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.*

*§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:*

*I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação;*

*II - são requisitos da matrícula:*

*1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;*

*2) a data;*

*3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:*

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10267.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10267.htm)

*a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;*

*b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de*

*sua designação cadastral, se houver.*

Assim disposto, consta da matrícula do imóvel que se trata de Gleba de Terras (ID 32647432), com as denominações (Santa Cruz, Taboquinha, Gleba nº 24 – Belvedere Green), confrontações, localização e área, tudo em conformidade com os requisitos legais para a identificação do imóvel rural.

Por sua vez, na escritura de compra e venda da gleba, constou, dentre os documentos apresentados ao oficial notário, no item “c”, da fl. 2, o seguinte: “*c) Certificado de Cadastro de Imóvel rural – CCIR, emissão 2003/2004/2005, Dados do Imóvel rural; Código do imóvel rural – 9410181157891, Denominação do Imóvel rural – Chácara Taboquinha, área total 2,3000ha, classificação – minifúndio, Localização do Imóvel rural – Situada na Fazenda Taboquinha, Brasília -DF; Dados do detentor (declarante): Nome – Marina de Almeida Libânio, brasileira.*”.

O CCIR emitido pelo INCRA restou cancelado, conforme AV 3/29869, conforme atesta a certidão de matrícula atualizada do imóvel (ID 44858674).

Não obstante o cancelamento, há necessidade de retificação da matrícula, procedimento administrativo realizado mediante solicitação perante o oficial registrador para fins de alteração da natureza do imóvel de rural para urbano, conforme disciplina o art. 213 da LRP e os artigos 5º, §1º, I e 12 do Provimento n. 2/2010 da Corregedoria do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios.

Vale a citação dos dispositivos do provimento nos seguintes termos:

Art. 5º Somente será admitido o pedido de retificação formulado por interessado, admitindo-se sua representação por procurador constituído com poderes específicos.

§1º - Considera-se-ão interessados, incumbindo-lhes as custas respectivas:

I - o titular de qualquer direito real ou o seu sucessor;

II – o poder público;

III – a associação de moradores do lugar, demonstrando que o pedido de retificação visa ao registro de parcelamento de fato previsto na Lei Complementar Distrital nº 803/2009.

(...).”.

Art. 12 Se o imóvel constar como rural na matrícula, mas utilizado para fins urbanos e localizado inteiramente em zona urbana de acordo com o PDOT, serão dispensadas a certificação do INCRA e a averbação da respectiva reserva legal.

§ 1º. Na situação do caput, serão apresentados ao registrador os seguintes documentos, cuja autenticidade será por ele conferida:

I – certidão ou declaração do órgão competente do Distrito Federal responsável pela política urbana, vinculada ao número de matrícula ou ao trabalho técnico, da localização do imóvel em zona urbana, na qual se informe sobre a existência ou não de parcelamento irregular do solo para fins urbanos sobre a área ou parte dela;

II – certidão do INCRA de cancelamento do cadastro de imóvel rural (CCIR) ou declaração de que o imóvel nunca foi cadastrado no órgão;

III – certidão, declaração ou protocolo do órgão responsável pela tributação do ITR de cancelamento ou pedido de cancelamento do cadastro (NIRF) do imóvel para esta finalidade, ou de que o imóvel nunca foi cadastrado no órgão;

IV – comprovante de cadastro do imóvel no cadastro imobiliário fiscal do Distrito Federal, para fins de recolhimento do IPTU.

§ 2º. O memorial descritivo de gleba urbana será feito por coordenadas georreferenciadas, dispensadas estas para retificações de lotes urbanos, aplicando-se, no que couber, a norma técnica do INCRA.

Portanto, o procedimento de alteração de imóvel rural para urbano não se concretizou na medida em que se faz necessário o requerimento junto ao oficial registrador de transmutação de imóvel rural para urbano, o que inclusive foi providenciado pela parte interessada, conforme manifestação do oficial registrador de ID 47530303, na qual informa que em razão da prenotação do pedido de registro da escritura de compra e venda, o prosseguimento da averbação de alteração da destinação do imóvel rural para urbano depende do resultado do presente julgamento, o que se ultima nesta oportunidade.

Nesse passo, subsiste o impedimento de registro da escritura de compra e venda, pois ainda se trata de imóvel rural, pois o cancelamento do ICRR não transmuda de forma automática o imóvel rural em urbano, o que torna hígida a vedação de se registrar área abaixo do módulo rural de 2ha, considerado no presente caso que se trata de dois proprietários: Brack Glen Poitier e Roy Winton Watkis II, além da exigência quanto à apresentação negativa de imposto territorial rural (ITR).

No mesmo sentido, em razão princípio da continuidade registral, não é possível fazer o registro da carta de arrematação ante a impossibilidade de registro da escritura de compra e venda, pois se exige que na carta de arrematação a ser registrada conste o nome do devedor, o qual deve ser necessariamente o proprietário que consta da matrícula no fólio registral.

Passo, portanto, a destacar os fundamentos de forma minudente para a manutenção da sentença apelada, mantendo-se a procedência das dúvidas registrárias.

## **DO MÓDULO RURAL**

Quanto ao módulo rural, está previsto no artigo 65 do Estatuto da Terra (Lei 4.504/64) que:

*Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.*

Já o artigo 48, §3º do Provimento da Corregedoria do Distrito Federal, prevê que:

*Art. 48. Conferidos os documentos necessários à lavratura do ato, consignar-se-á na escritura.*

(...)

*§ 3º É vedada a lavratura de atos que se refiram a área rural inferior ao módulo ou a fração ideal sobre a propriedade rural, ressalvadas as hipóteses de sucessão legítima.*

No mesmo sentido, prevê o artigo 171 do Provimento o seguinte:

*“Art. 171. Observar-se-ão, quanto aos títulos admitidos a registro, os seguintes requisitos, além de outros exigidos em lei:*

*I - a perfeita compatibilidade entre o título apresentado e os assentamentos do serviço;*

*II - cuidando-se de documento particular firmado por pessoa jurídica, a comprovação da representação legal do signatário e o reconhecimento de sua firma por tabelião, exceto quando se tratar de agente do Sistema Financeiro de Habitação;*

*III - a apresentação do original do título ou de cópia reprográfica do documento público ou judicial, autenticada em conformidade com os originais arquivados pelo órgão expedidor;*

*IV - a anuência expressa do agente financeiro credor em instrumentos particulares de contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis;*

*V - tratando-se de instrumento particular em cópia reprográfica, a assinatura e a rubrica das partes contratantes e das testemunhas, com as firmas devidamente reconhecidas;*

*VI - em relação a imóveis rurais, a indicação de informações para a especialização da área de reserva legal que possibilite a plena verificação de sua existência física e correspondente localização;*

***VII - a vedação de registro de título de propriedade rural com área inferior à do módulo rural, salvo se autorizado pelo INCRA;***

*VIII - tratando-se de escritura lavrada em outra unidade da federação, se as assinaturas do tabelião, de seu preposto autorizado ou de quem subscreveu o ato estão devidamente reconhecidas em cartório de notas do Distrito Federal. (Incluído pelo Provimento 1 de 18 de fevereiro de 2014).”.*

Na doutrina, esclarece o mestre Walter Ceneviva, na festejada obra Lei de Registros Públicos Comentado, Editora Saraiva, 20ª edição, que:

*“O art. 65 da Lei n. 4.504/64, de ordem pública, impede a divisão de gleba rural em quinhões de área inferior à prevista para o módulo, ainda que para cessar o condomínio preexistente entre os*

*co-proprietários. A jurisprudência, a princípio, orientou-se no sentido de admitir quebra do módulo em caso de divisão, mas depois firmou-se no rumo oposto, afirmando a inviabilidade de registro quando o desdobramento da área resulta em parcela inferior à do módulo rural fixado para respectiva região. O registro da divisão de imóvel rural pode ser feito se cada parte dividida for maior que o módulo ou se, sendo menor, for anexada a imóvel contíguo. Em qualquer caso a área do remanescente deve ultrapassar o módulo.”.*

Nesse sentido, sendo o módulo rural a área de 2ha para o Distrito Federal, não se pode promover registro de área rural abaixo da referida dimensão.

Inadmitido o registro de escritura pública cujo objeto é a compra e venda de área de cerca de 2ha com dois compradores, sendo que a cada um seria proprietário de área menor que o módulo rural, correta a negativa por parte do oficial de registro, uma vez que tanto pelo Estatuto da Terra, como pelo Provimento da Corregedoria não se admite tal registro.

Por fim, a exigência da certidão do ITR está mais do que de acordo com a legislação, especialmente por se tratar de imóvel rural, em consonância com o que prevê o art. 1º, III, b, do Decreto 93.240/86 e o art. 45, §1º, III, do Provimento da Corregedoria.

Destacam-se *in verbis*:

*Art. 1º Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:*

*I - os documentos de identificação das partes e das demais pessoas que comparecerem na escritura pública, quando julgados necessários pelo Tabelião;*

*II - o comprovante do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, quando incidente sobre o ato, ressalvadas as hipóteses em que a lei autorize a efetivação do pagamento após a sua lavratura;*

*III - as certidões fiscais, assim entendidas:*

*a) em relação aos imóveis urbanos, as certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, observado o disposto no § 2º, deste artigo;*

*b) em relação aos imóveis rurais, o Certificado de Cadastro emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com a prova de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado ou, quando o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, do Imposto Territorial Rural correspondente ao exercício imediatamente anterior;*

*IV - a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias;*

*V - os demais documentos e certidões, cuja apresentação seja exigida por lei.*

*Art. 45. Na lavratura de escrituras relativas a direitos pessoais concernentes a bens móveis ou imóveis, cumprirá ao tabelião exigir dos interessados a comprovação formal dos direitos declarados*

*pelos contratantes, assim como a perfeita identificação do objeto do contrato.*

*§ 1º Tratando-se de aquisição ou constituição de direito real sobre bem imóvel e em relação ao objeto do contrato, serão exigidos os seguintes documentos:*

*I - certidão da matrícula e ônus; II - certidões dos feitos ajuizados expedidas pela Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, Justiça Federal e Justiça do Trabalho, em nome dos outorgantes, observados os respectivos domicílios civis e as do local da situação do imóvel, quando diversos;*

*II - (Revogado pelo Provimento 21, de 29 de janeiro de 2018).*

*III - certidão de tributos correspondentes, se rural ou urbano;*

*IV - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, se rural;*

*V - certidão de inexistência de restrição ambiental e da averbação da reserva legal, ressalvado o disposto no art. 18, § 4º, da Lei n. 12.651/2012, se rural;*

*VI - se o ato implicar parcelamento do imóvel, a prévia autorização da autoridade administrativa local ou do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme tratar-se de imóvel urbano ou rural;*

*VII - certidão de situação fiscal em relação aos débitos da Fazenda Nacional e do Distrito Federal, em nome do alienante, podendo o adquirente dispensar a referida apresentação por sua conta e risco, o que deverá ser consignado na escritura.*

Com efeito, legítimas as exigências do oficial de registro quanto à necessidade de se respeitar o módulo rural e a obrigatoriedade de juntada de certidão negativa do ITR, até que ultime a mudança de rural para urbano, portanto, correta a procedência da dúvida registraria neste particular, ainda que, repita-se, tenha havido a averbação do cancelamento do CCIR, pois se exige o procedimento administrativo para alteração do imóvel de rural para urbano, conforme previsto no Provimento n. 02/2010 da Corregedoria do TJDF.

## **DO REGISTRO DA CARTA DE ARREMATACÃO**

Os apelantes insurgem-se contra a impossibilidade de registro da carta de arrematação em favor da sociedade BELVEDERE PRIME, uma vez que defendem que a arrematação é forma de aquisição originária da propriedade, não se aplicando no caso o princípio da continuidade registral.

Argumentam que todos os requisitos para autorizar o registro constam da carta, que foi expedida em decorrência de arrematação em processo judicial regular.

Aduzem que o intuito maior de ambos os processos (registro da escritura de compra e venda e o da carta de arrematação) se resume ao registro da carta, que tem como arrematante única a sociedade BELVEDERE PRIME, o que não esbarra na regra da indivisibilidade do módulo rural, especialmente porque entende que com o cancelamento do CCIR (INCRA) o imóvel rural transmuda para urbano, de forma automática, e que foi aberto protocolo para o registro da escritura de compra e venda para viabilizar o registro da carta de arrematação como mera formalidade.

De fato, a arrematação é forma originária de aquisição da propriedade para fins tributários, natureza retirada da disposição prevista no artigo 130, parágrafo único, do CTN, assim expressa:

*“Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.*

*Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.”*

Não obstante tal disciplina, em matéria de registro de imóveis, há princípios e regras a serem observados que não se arrefecem diante da ordem judicial que determinou a expedição da cata de arrematação, especialmente por decorrerem de lei e de regra prevista no Provimento da Corregedoria deste Tribunal de Justiça e que, emprestam, juntamente com outros princípios, segurança jurídica aos registros públicos, o que deve ser prestigiado e observado.

Possui destaque, nesse sentido, o princípio da continuidade registral.

Rezam os artigos 222 e 223 da Lei de Registros Públicos que:

*“Art. 222 - Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.*

*Art. 223 - Ficam sujeitas à obrigação, a que alude o artigo anterior, as partes que, por instrumento particular, celebrarem atos relativos a imóveis.”*

Possui relevância, ainda, o disposto nos artigos 225, §2º, da LRP e art. 237, com o seguinte texto:

*“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.*

*§ 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.*

*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.”*

Nesse passo, o princípio encerra a necessidade de encadeamento sucessivo dos registros junto à matrícula do imóvel, de modo que, por exemplo, se A vendeu para B, a eventual venda do bem a C somente será registrada se constar da matrícula do imóvel como vendedora a pessoa de B, e assim por diante.

No mesmo sentido, há sujeição do título judicial à qualificação registral e, caso encontre-se em desconformidade, deve o oficial promover o cumprimento de exigência no prazo de 30 dias, como prevê o ART. 173 do Provimento da Corregedoria do TJDF.

Explica Walter Ceneviva, em sua obra já mencionada, o seguinte acerca do referido princípio:

*“O princípio da continuidade percorre duas linhas: a do imóvel, como transposto para os livros registrários, e a das pessoas com interesse nos registros. Ambas devem ser seguidas de modo rigoroso e ininterrupto, pelo sistema criado em lei.*

*A continuidade do imóvel corresponde a persistência de matrícula inalterada ou, se o assento for anterior a 1º de janeiro de 1976, de transcrição ou inscrição precedente. Subsistem os mesmos caraterísticos e a definição perimetral, mesmo que mudem os confrontantes.*

*É contínua a linha pessoal quando qualquer alteração do direito real registrado se relaciona com a pessoa em cujo nome o bem está lançado no cartório imobiliário.”*

E complementa mais adiante (pág. 605) acerca do referido princípio:

*“647. Aplicação efetiva do princípio da continuidade – Como acentuado no comentário de abertura do capítulo referente ao registro, o princípio fundamental dos assentamentos imobiliários, no Brasil, é o da continuidade, bem acentuado no art. 237. Matrícula mais continuidade são iguais à coluna mestra do sistema brasileiro de registros”.*

Resta saber se o referido princípio possui caráter absoluto ou pode ser arrefecido, como apregoam os apelantes, haja vista a natureza da arrematação como forma originária de aquisição da propriedade.

Na hipótese, não pode ser afastada a continuidade do registro, ainda que se trate de imóvel adquirido por meio de arrematação judicial, uma vez que se exige, para o registro da carta de arrematação, que o imóvel necessariamente se encontre em nome da parte executada do processo judicial no qual decorreu a hasta pública e consequente arrematação do bem.

Para tanto, consta na certidão de matrícula do imóvel (nº 29869 – ID 32647432) como proprietária do bem a pessoa de MARINA DE ALMEIDA LIBÂNIO que, por sua vez, adquiriu o bem da sociedade INTERLAGOS AGROPECUÁRIA COMÉRCIO LTDA.

Já na ação judicial, na qual se extraiu a carta de arrematação, consta como exequente Condomínio Rural Mansões Belvedere Green e como executado Brack Glen Poitier (ID 32647510 – autos nº 0721635-47), demanda na qual se cobrava taxas condominiais em atraso.

Nesse compasso, o eventual ato de registro da carta de arrematação, conforme apresentado pela arrematante ao oficial de registro, incorreria em quebra do princípio da continuidade registral, uma

vez que permitiria a transferência da propriedade de Marina de Almeida para a empresa arrematante Belvedere Prime, sem que constasse do registro, em ato anterior, a pessoa de Brack Glen, pessoa que, juntamente com Roy Wilton Watkins II, adquiriram o imóvel rural de Marina de Almeida.

Por isso, a exigência que se registrasse a escritura pública de compra e venda na qual constava como compradores Brack Glen e Roy Wilton, o que não foi possível pelos motivos já destacados.

Nesse aspecto, com razão a e. magistrada de primeiro grau, quando na sentença apelada, destacou, citando a doutrina de Walter Ceneviva, que ainda que a carta de arrematação tenha sido expedida por determinação judicial, tem-se que a ordem partiu de juiz que não exerce função corregedora, por isso, pode o oficial de registro recusar cumprimento à ordem, se houver exigência formal a ser satisfeita, como na hipótese, que figurasse como executado no processo judicial o proprietário constante da matrícula do imóvel.

Se há determinação da Corregedoria do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, por meio do previsto no artigo 173 do Provimento, da exigência formal, para fins de registro da carta de arrematação, a condição do imóvel encontrar-se em nome do executado do processo judicial, não é possível afastar tal norma, ainda que se trate de bem adquirido por meio de carta de arrematação, uma vez que expedida por juiz que não possui função corregedora.

No mesmo sentido converge a jurisprudência deste Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Confira-se:

**“APELAÇÃO. REGISTROS PÚBLICOS. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA E AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. DÚVIDA REGISTRÁRIA. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. DISCUSSÃO A RESPEITO DO DIREITO MATERIAL VEICULADO NO TÍTULO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL. DEVER LEGAL DO OFICIAL REGISTRADOR. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS DE IMÓVEL. CARTA DE ADJUDICAÇÃO. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM NOME DOS CESSIONÁRIOS OU DOS AUTORES DA HERANÇA. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. VIOLAÇÃO. RECUSA DO REGISTRO. LEGALIDADE. 1. Não se vislumbra a ocorrência de cerceamento de defesa ou negativa de prestação jurisdicional quando o juízo a quo resolve satisfatoriamente as questões discutidas na causa, com lastro nos ditames do livre convencimento motivado e no contexto fático-jurídico apresentado, amparando-se nos elementos de provas constantes do feito, tal como se apura na espécie. 2. A dúvida registraria formulada por notários ou oficiais de registro, a requerimento da parte interessada, ostenta natureza administrativa (LRP, art. 204). 2.1. Além disso, ela deve se ater aos aspectos formais do título apresentado para registro, aferindo-se os elementos exigidos pela Lei nº 6.015/73, onde caberá ao juiz decidir apenas sobre a legalidade da exigência cartorária imposta como condição do registro almejado, ex vi do art. 198 da LRP e art. 30, XIII, da Lei nº 8.935/94. 3. Todos os documentos submetidos a registro ou à averbação se submetem à qualificação registral, mesmo que se cuide de título judicial, nos termos do art. 173 do Provimento Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal aplicado aos Serviços Notariais e de Registro. 4. O princípio da continuidade determina que os atos levados ao fôlio imobiliário atendam ao encadeamento sucessório da propriedade (LRP, art. 195). 5. Não sendo encontrando na matrícula do imóvel o registro dos cessionários dos seus direitos hereditários ou mesmo os próprios autores da herança, é legal a recusa efetuada pelo Oficial do Registro Imobiliário em registrar a carta de adjudicação em voga, ante o descumprimento da cadeia registral do bem, em observância ao princípio da continuidade. 6. Preliminar rejeitada. No mérito, desprovido o recurso. (Acórdão 1168549, 07253068320188070015, Relator: ALFEU MACHADO, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 3/5/2019, publicado no DJE: 10/5/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.) Sem grifos no original.**

**“CIVIL. INVENTÁRIO. PARTILHA. OCORRÊNCIA DE SOBREPARTILHA. ERRO MATERIAL. RESTABELECIMENTO DA SENTENÇA DE PARTILHA. REGISTRO DA DECISÃO NO OFÍCIO COMPETENTE. CONTROVÉRSIA NO REGISTRO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. DESCUMPRIMENTO DE DECISÃO JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. COMPETÊNCIA DO JUÍZO REGISTRAL DA COMARCA DO FORO DO IMÓVEL. DECISÃO MANTIDA. 1. É importante ressaltar que o Sistema de Registros Públicos brasileiro é regido fundamentalmente pelas Leis 6.015/73 e 8.935/94. A primeira trata a respeito das regras gerais e princípios que norteiam os registros públicos. A outra regulamenta o art. 236 da Constituição Federal e dispõe sobre serviços notariais e de registro. 2. Dentre os princípios atinentes aos registros públicos, cumpre citar dois de extrema relevância para dirimir questões controvertidas no âmbito do sistema registral, quais sejam, o princípio da especialidade e o princípio da instância ou da reserva de iniciativa. 3. No que se refere a princípio da especialidade, este rege os dois pilares do registro imobiliário, quais sejam, o objeto e as partes contratantes. O objeto do contrato deve ser claramente identificado, descrito e indicar o título anterior, de tal forma torne heterogêneo, único e especificado. Quanto às partes contratantes, estas devem ser identificadas e particularizadas, da maneira que, na hipótese da situação jurídica de uma delas se modificar, haja a adequação do registro com a situação inédita, para só então haver uma similaridade entre o título e o que consta no registro (arts. 176, § 1º, II, itens 3 e 4, 222 e 225, todos da Lei 6.015/73). 4. Quanto ao princípio da instância ou reserva de iniciativa, o titular do serviço de registro somente deverá efetuar-lo para atender a solicitação do interessado, seja ela de forma verbal ou escrita, não lhe competindo questionar o motivo pelo qual se pretende fazer o registro do título, bem como averiguar se no requerimento ou no título a registrar existem os elementos que são imprescindíveis para que se compreenda o que a parte interessada pretende (art. 217 da Lei 6.015/73). 5. Outra medida legal salutar a solucionar controvérsias é a possibilidade de instauração de procedimento de dúvida, que será realizado mediante requerimento do interessado, conforme se depreende do art. 198 da Lei de Registros Públicos. 6. Há que se considerar, ainda, que ao Oficial de Registros, dentro de suas prerrogativas e atribuições, compete o exame de qualificação dos títulos que lhe são apresentados a registro, podendo/devendo formular as exigências que se apresentem oportunas. Aliás, no Distrito Federal, a e. Corregedoria de Justiça, ao regulamentar a execução dos serviços extrajudiciais por meio do seu correspondente Provimento em vigor reconheceu a legitimidade e competência ao Oficial Registrador para examinar os títulos em geral que lhe sejam apresentados a registro, e dessa regra não excepcionou o título judicial. 7. Somente resta acrescentar que, entre os princípios estruturais do Sistema de Registros de Imóveis também se insere o da continuidade registral, que consiste no encadeamento sucessório da propriedade, de modo que assim não parece imprópria a exigência formulada pelo referido registrador, quanto a aspectos sucessórios que possivelmente não foram atendidos na construção do título judicial que lhe foi apresentado a registro. 8. Acrescente-se que, de acordo com o art. 198 da Lei 6.015/73, na hipótese de formulação de exigência pelo registrador, caso o apresentante não se conforme com a exigência do oficial ou não podendo satisfazê-la, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la. 9. Recurso conhecido e desprovido. (Acórdão 1093771, 07007462520188070000, Relator: CARLOS RODRIGUES, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 2/5/2018, publicado no DJE: 18/5/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.)”.** Sem grifos no original.

Fincados os fundamentos, tem-se como legítima a recusa do oficial em negar registro de carta de arrematação, cujo imóvel não se encontra em nome do executado, preservando-se, a partir dessa conclusão, o princípio da continuidade registral, que não pode ser afastado ou relativizado.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos.

É como voto.

**O Senhor Desembargador ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO - 1º Vogal**

Com o relator

**O Senhor Desembargador MAURICIO SILVA MIRANDA - 2º Vogal**

Com o relator

## **DECISÃO**

CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME.