



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.062633-5/001
Relator: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Relator do Acórdão: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Data do Julgamento: 25/10/2023
Data da Publicação: 26/10/2023

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEL RURAL - AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA POR MEIO DE USUCAPIÃO - GEORREFERENCIAMENTO - NECESSIDADE DE CERTIFICAÇÃO PELO INCRA - RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

- A suscitação de dúvida é realizada pelo Oficial Cartorário, caso o interessado não se conforme com as exigências ou seu cumprimento seja impossível.

- O caso discutido nos autos não diz respeito à hipótese de desmembramento, parcelamento, remembramento ou transferência do imóvel rural, razão pela qual não há que se falar no prazo de 22 (vinte dois) anos para a identificação da propriedade previsto no art. 10 do Decreto nº 4.449/02. Nessa perspectiva, faz-se necessário que o georreferenciamento seja certificado pelo INCRA.

- Sentença mantida. Recurso desprovido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.062633-5/001 - COMARCA DE PONTE NOVA - APELANTE(S): MARIA DO CARMO SANTANA - APELADO(A)(S): EPHIGENIA DA CRUZ DE PAULA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA
RELATOR

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por MARIA DO CARMO SANTANA contra sentença de ordem 17 proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Ponte Nova/Minas Gerais, Dr. Bruno Henrique Tenório Taveira, que, nos autos da suscitação de dúvida movida por EPHIGENIA DA CRUZ DE PAULA, julgou procedentes os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, I, do CPC, RESOLVO O MÉRITO DA AÇÃO, a fim de JULGAR PROCEDENTE a dúvida suscitada e RECONHECER a necessidade de georreferenciamento com certificação pelo INCRA e de inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR do imóvel objeto da usucapião.

Custas pela suscitada, nos termos do art. 161 do Provimento Conjunto 93 de 2020 do TJMG.

Condeno a suscitada ao pagamento de honorários, os quais, com fundamento no art. 85, §8º, do CPC, fixo em R\$ 800,00 (oitocentos reais).

SUSPENDO a exigibilidade dos ônus sucumbenciais, eis que defiro à suscitada os benefícios da justiça gratuita.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se os autos.

Intimem-se. Cumpra-se.

Em suas razões de inconformismo (ordem 19), sustenta a apelante, em síntese, que "o georreferenciamento certificado pelo INCRA não é condição, neste momento, para o registro de título cuja área restou comprovada ser inferior a 25 há".

Requer:

Assim sendo, REQUER o conhecimento do presente apelo para dar provimento e reconhecer a desnecessidade de se exigir neste momento a certificação pelo INCRA para fins de registro da Sentença.

Condenar a Apelada nas custas recursais e honorários advocatícios, onde estes deverão ser majorados;

Termos em que pede deferimento.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Sem preparo, por litigar a apelante sob o pálio da justiça gratuita.
Contrarrrazões à ordem 21, pelo desprovimento do recurso.
Relatados, tudo visto e examinado, DECIDO.
Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Versam os autos sobre suscitação de dúvida, pela qual a suscitante narra que a ora apelante (Maria Do Carmo Santana) apresentou ao cartório requerimento para registro da sentença judicial expedida nos autos da Ação de Usucapião nº 5001268-58.2020.8.13.0521.

Afirmou a ora apelante que apesar de todos os documentos terem sido enviados e o perímetro do imóvel discutido sub judice estar devidamente georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, uma nota devolutiva foi emitida, ao argumento de que seria necessário apresentar certificado do INCRA referente a área usucapida, além da apresentação de dois memoriais descritivos em formato word e do CAR do imóvel.

Destarte, a parte apelante requereu a suscitação de dúvida registral perante o cartório pugnando pela reconsideração das exigências ou pelo recebimento da dúvida com posterior ajuizamento perante o juízo competente. Nesse sentido, a Oficial Ephigenia Da Cruz De Paula, representante do cartório em questão, ajuizou a presente demanda.

Após regular trâmite do feito, sobreveio sentença que julgou procedente os pedidos iniciais e reconheceu a necessidade de georreferenciamento com certificação pelo INCRA e de inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR.

Irresignada, a parte ré interpôs o presente recurso pugnando pela reforma da sentença.

Após a interposição das contrarrrazões pela parte apelada, os autos vieram conclusos ao Eg. Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

Em acórdão proferido pela 15ª Câmara Cível restou vencido o ilustre Desembargador relator e foi acolhida a questão de ordem para declinar a competência para as Câmaras Cíveis Especializadas.

Passo à análise das razões recursais.

Pois bem.

Prima facie, importa ressaltar que a dúvida constitui procedimento administrativo previsto nos art. 198 a 204 da Lei n. 6.015/73, e submete, à apreciação judicial, a legitimidade das exigências feitas pelo Oficial Cartorário para efetuar o registro requerido pelo interessado.

Em suma, a finalidade da suscitação de dúvida é provocar uma manifestação do Estado (Poder Judiciário), no tocante à divergência de interpretações da Lei de Registros Públicos criada entre o registrador e o administrado.

Quanto ao procedimento da suscitação de dúvida, observar-se-á o disposto no art. 198 da Lei n. 6.015/73, in verbis:

Art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que:

I - o interessado possa satisfazê-la; ou

II - não se conformando, ou sendo impossível cumpri-la, para requerer que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la.

§ 1º O procedimento da dúvida observará o seguinte:

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de quinze dias; e

IV - certificado o cumprimento do disposto no inciso III, serão remetidos eletronicamente ao juízo competente as razões da dúvida e o título.

(...).

Volvendo-se ao caso em apreço, observa-se que a ré busca a reforma da r. sentença, sob o fundamento de que não há exigência legal no ordenamento jurídico brasileiro de que imóveis com área inferior a 25 hectares sejam certificados pelo INCRA.

Data venia, razão não lhe assiste.

Como cediço, o georreferenciamento é a delimitação do perímetro do imóvel por meio de coordenadas geográficas obtidas via satélite, a fim de que todo imóvel rural do Brasil seja registrado em cartório com base na descrição georreferenciada de seu perímetro.

Frisa-se, ainda, que tal instrumento é importante para a regularização dos registros imobiliários, tendo em vista que evita a sobreposição de áreas já certificadas pelo INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.

Depreende-se, então, que não se trata de uma faculdade, mas de uma obrigatoriedade que visa individualizar o imóvel e assegurar que a própria decisão do juízo não estaria atingindo direito de terceiro com a sobreposição de áreas.

Nesse sentido, cinge-se a controvérsia recursal acerca da necessidade, ou não, de que o INCRA certifique o georreferenciamento já existente da propriedade em questão.

O art. 176, §§3º e 4º, da Lei de Registros Públicos determina ser obrigatório o georreferenciamento para o registro de imóveis rurais, em observância aos prazos fixados em ato proveniente do Poder Executivo - estabelecidos no art. 10º do Decreto n. 4.449/2002. Veja-se: .

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 3o Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1o será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 4o A identificação de que trata o § 3o tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

"Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3o e 4o do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos: (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;

II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;

III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares; (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

IV - dez anos, para os imóveis com área de - duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares; (Redação dada pelo Decreto nº 7.620, de 2011)

V - quinze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e [1] cinquenta hectares; (Redação dada pelo Decreto nº 9.311, de 2018)

VI - vinte anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares; e (Redação dada pelo Decreto nº 9.311, de 2018)

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares. (Redação dada pelo Decreto nº 9.311, de 2018) (...)

§ 3o Ter-se-á por início de contagem dos prazos fixados nos incisos do caput deste artigo a data de 20 de novembro de 2003." (g.n.)

Contudo, após análise dos dispositivos legais supracitados, depreende-se que a obrigatoriedade de georreferenciamento certificado pelo INCRA somente a partir de 2025 diz respeito a situações em que ocorra o desmembramento, parcelamento, remembramento ou transferência do imóvel - o que não é o caso dos autos, haja vista que a usucapião é modalidade originária de aquisição da propriedade.

Destarte, verifica-se que o caso em comento é regido pela regra geral, a qual dispõe a obrigatoriedade de certificação do georreferenciamento pelo INCRA, nos termos do art. 225, §3º da Lei de Registros Públicos, in verbis:

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 3o Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001) (g.n.)

Ademais, como bem pontuou o ilustre magistrado singular, o Provimento Conjunto 93 de 2020 do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, em seu art. 1031, prevê que para o registro de mandados judiciais oriundos de processos que versem sobre imóveis rurais, é imprescindível que seja feito o Georreferenciamento pelo Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, todos devidamente certificados. Veja-se:

Art. 1.031. Para o registro de mandados judiciais oriundos de processos que versem sobre imóveis rurais, inclusive ações de usucapião, além dos requisitos da matrícula nos termos da Lei nº 6.015, de 1973, deverão constar informações sobre a localização, os limites e as confrontações do imóvel objeto da lide; e, caso não haja, deverão ser apresentados planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado e com a devida 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, devidamente certificados.

Parágrafo único. Se o memorial descritivo que instruiu o processo judicial em que foi expedido o título judicial não estiver georreferenciado pelo Sistema Geodésico Brasileiro com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico expedido pelo INCRA, ou não estiver certificado, deverá o interessado apresentar a certificação expedida pelo INCRA para a área objeto do mandado, devidamente acompanhada de declaração do responsável técnico de que o perímetro é o mesmo objeto do processo judicial e de que a eventual diferença de área apurada decorre da diferença dos sistemas de medição empregados.(g.n.)

Nesse sentido, já se decidiu este eg. Tribunal, senão vejamos:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEL RURAL - USUCAPIÃO - GEORREFERENCIAMENTO - EXIGÊNCIA LEGAL - CUMPRIMENTO - NECESSIDADE DE REGISTRO - INCRA. - O georreferenciamento é exigido para o registro do imóvel rural. Demonstrada sua realização, resta a certificação do levantamento junto ao INCRA (Lei de Registro Público e Decreto 5.570/2005). (TJMG - Apelação Cível 1.0549.16.000631-4/001, Relator(a): Des.(a) Alice Birchal, 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 25/10/2016, publicação da súmula em 01/11/2016 - g.n)

Dessa maneira, tenho que imperiosa a manutenção da sentença hostilizada.

Com tais considerações, NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo incólume a sentença objurgada.

Sem custas e honorários (art. 207, da Lei n. 6.015/73).

DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCELO RODRIGUES

Desembargador MARCELO RODRIGUES

VOGAL

VOTO

Em detido exame das matérias apresentada nos autos, acompanho na íntegra o judicioso voto do relator.

Sobre o georreferenciamento, discorro em minha obra:

15. DO GEORREFERENCIAMENTO

Consiste o georreferenciamento no mapeamento de um imóvel, especialmente rural, mas também aplicável ao imóvel urbano, referenciando os vértices de seu perímetro ao Sistema Geodésico Brasileiro, através do qual sua área e sua posição geográfica são definidas, perfeitamente individuadas.

Concede efetividade ao princípio da especialidade objetiva do registro imobiliário. Serve para a regularização registral dos imóveis rurais, de acordo com a Lei 10.267, de 2001 e os Decretos 4.449, de 2002 e 5.570, de 2005. Por isso mesmo, o georreferenciamento obedece ao disposto no art. 176, §§ 3. a 7., da Lei 6.015, de 1973, e no Decreto 4.449, de 2002.

O laudo deve ser apresentado ao INCRA, que verificará o enquadramento na Norma Técnica e a não existência de sobreposição da poligonal mapeada com outra já constante do seu cadastro, para conceder a certificação do imóvel rural. Uma vez certificado, o proprietário deve encaminhar os documentos ao Registro de Imóveis, para que seja procedida a averbação da nova descrição do perímetro e da retificação da área da matrícula.

(RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de registros públicos e direito notarial. 5ª ed. São Paulo: Editora JusPodivm. 2023, p. 691)

Ora, o georreferenciamento concede efetividade ao princípio da especialidade objetiva do registro imobiliário e atesta, com segurança presumida, a respeito da regularização registral de imóveis rurais, de acordo com a Lei 10.267 de 2001 e Decretos 4.449 de 2002 e 5.570 de 2005.

Tem destaque no caso, ainda, o princípio da especialidade objetiva que compreende a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro (art. 176, § 1º, n.3 c.c art.225, ambos da Lei 6.015, de 1973).

No caso, a exigência formulada pelo Oficial encontra-se de acordo com a legislação de regência, motivo pelo qual deve ser cumprida para que o título ingresse no fólio real.

Pelo exposto, também voto para negar provimento ao recurso.

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."