



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.256079-7/001
Relator: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Relator do Acórdão: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Data do Julgamento: 03/04/2024
Data da Publicação: 09/04/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REQUERIMENTO DE REGISTRO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - DISCORDÂNCIA DAS EXIGÊNCIAS FEITAS PELO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA REGISTRO DA SERVIDÃO - CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL (CCIR) E DA CERTIDÃO NEGATIVA DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR) - NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO - SENTENÇA MANTIDA.

- Cabe ao Oficial do Registro de Imóveis proceder à qualificação registral e exigir os documentos necessários para efetuar o registro.

- A servidão deve ser objeto de registro, nos termos do art. 167, I, 6, da Lei n.º 6.015/1973

- A previsão da exigência da Certidão Negativa do Imposto sobre Propriedade Territorial Rural - ITR encontra-se no art. 21, da Lei n.º 9.393/1966.

- A exigência do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR vem dirimida pelo §1º, do art. 22, da Lei n.º 4.947/1966, e art. 198, I, do Provimento Conjunto n.º 93/2020.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.256079-7/001 - COMARCA DE IPANEMA - APELANTE(S): MGE TRANSMISSAO S.A. - APELADO(A)(S): OFICIALA DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE IPANEMA-MG - INTERESSADO(A)(S): MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG

ACÓRDÃO

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)

VOTO

Trata-se de apelação cível interposta por MGE TRANSMISSÃO S.A. contra sentença (doc. de ordem 31), mantida no julgamento dos aclaratórios (doc. de ordem 34), proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e Juventude da Comarca de Ipanema, Dr. Felipe Ceolin Lirio, que, nos autos da suscitação de dúvida manejada por CECÍLIA LOPES QUEIROZ. na qualidade de Delegatária do Serviço Público, julgou procedente a dúvida, nos seguintes termos:

Por tais fundamentos, JULGO PROCEDENTE a dúvida, por reputar legítimas as exigências do Cartório de Registro de Imóveis de Ipanema-MG.

Custas pelo interessado, nos termos do art. 207 da Lei 6.015/1973.

Após o trânsito em julgado, CUMPRA-SE o disposto no art. 203, inciso I, da LRP[1].

Ultimadas as providências legais, archive-se com baixa e anotações pertinentes.

Em suas razões recursais (ordem nº 36), a parte apelante sustenta, em síntese, que: a) os comprovantes de pagamento referentes aos últimos 5 anos do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR e o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR de 2018 quitado não foram apresentados, pois não são aplicáveis ao caso; b) a apelante não se tornou proprietária do imóvel em questão; c) a ausência de transferência de titularidade afasta as exigências cartorárias; d) a servidão administrativa não envolve a transferência de domínio, sendo um direito de uso público sobre a propriedade privada; e) a

apresentação do CCIR e o ITR não são necessários para o registro da servidão administrativa, pois cabe ao proprietário do imóvel.

Requer:

34. ANTE O EXPOSTO, e a tudo mais que dos autos consta, requer seja conhecido e provido este recurso, para fins de reformar a r. decisão prolatada, dispensando-se a apresentação do CCIR e ITR para registro da servidão.

Preparo regularizado às ordens n.º 37 e 38.

Sem contrarrazões, conforme a certidão de ordem n.º 43.

A Douta Procuradoria-Geral de Justiça, em parecer de lavra da Dr.^a Ana Luiza de Abreu Moreira, manifestou-se à ordem n.º 46 pela não intervenção do Parquet.

Relatados, tudo visto e examinado, DECIDO.

Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Da pretensão inicial e dos atos processuais

Versam os autos sobre suscitação de dúvida promovida pela Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipanema, CECÍLIA LOPES QUEIROZ, devido à discordância da MGE TRANSMISSÃO S.A. em relação às exigências feitas para o registro de servidão administrativa na área de 6,2419 hectares do imóvel matriculado sob n.º 7.191.

Narra que em 12.03.2019 foi protocolada uma carta de sentença para o registro de uma servidão, mas em 18.03.2019 foi emitida nota devolutiva com exigências de certidão negativa do Imposto sobre Propriedade Territorial Rural - ITR e o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR.

Assegura que, nos termos do art. 782, do Provimento n.º 260/CJG/2013, é dever do Oficial analisar todos os instrumentos no momento em que o título é protocolado. E reitera que o pagamento do ITR deve ser comprovado de acordo com o art. 21, da Lei n.º 9.393/1996 e que o CCIR deve ser apresentado nos termos do art. 22, § 1º, da Lei n.º 4.947/1966.

Por fim, assim requereu (ordem n.º 2):

Diante de tudo que foi exposto, venho solicitar que Vossa Excelência defina se está correta ou não a exigência de comprovante de quitação do imposto sobre a propriedade territorial rural - ITR e do certificado de cadastro de imóvel rural - CCIR devidamente quitado, ambos com dados cadastrais corretos e atualizados;

Em caso de estar incorreta a exigência que autoriza expressamente a essa serventia a prática do ato de registro sem referidos documentos.

Notificada, a MGE TRANSMISSÃO S.A. se manifestou à ordem n.º 9, alegando, em síntese, que não é responsável pelo pagamento do ITR e do CCIR, uma vez que não é proprietária do imóvel e que a servidão deve ser registrada, dispensando-se as exigências cartorárias.

Após regular trâmite do feito, o eminente magistrado a quo julgou procedente a suscitação de dúvida, sob os seguintes fundamentos (ordem n.º 31):

No caso sob julgamento, verifica-se que a dúvida foi instaurada em virtude das exigências formuladas pela Oficial Cartorária, quais sejam, apresentar guia de ITBI quitada, apresentar CCIR 2020 quitado e atualizado, bem como apresentar certidão negativa de ITR.

Pois bem. Após detida análise dos autos, tenho que o ponto crucial para o deslinde da quaestio é definir se a servidão que ensejou a carta de servidão administrativa foi àquela decorrente de ato de império da administração, seja direta ou indireta, em que o Estado chama para si a propriedade do imóvel sem qualquer ônus ou se foi decorrente das denominadas desapropriações amigáveis.

Isso porque, uma vez sendo considerada a servidão como forma originária de aquisição da propriedade, não se justifica a apresentação de óbices de cunho registrários.

Nesse sentido não discrepa a doutrina:

"A desapropriação oferece peculiaridade registral de dispensar o registro do título anterior, por se entender que é um modo originário de aquisição da propriedade, em virtude do qual o Estado chama a si o imóvel diretamente, livre de qualquer ônus. Se o registro existir, a desapropriação será inscrita na folha do imóvel

desapropriado para assinalar a perda da propriedade do titular ali nomeado. O título da desapropriação pode ser a sentença extraída do processo expropriatório".

No entanto, em se tratando de servidão amigável, o entendimento tem sido diverso, considerando-se inarredáveis os princípios registrários. Tal interpretação decorre do fato de que neste caso a aquisição da propriedade não se dará de modo originário. A servidão decorrerá da convergência de vontade das partes e não do ato de império estatal.

E no presente caso o título decorre de servidão amigável (ID nº 67461115), sendo certo que não cuidou o interessado de juntar aos autos outras peças processuais capazes de comprovar que a servidão tenha sido decorrente de ato de império.

Dessarte, inexistindo nos autos provas concretas a demonstrar a inexistência do documento registrário de ID nº 67461115, não vejo como dispensar o interessado do dever de zelar pela especialidade e continuidade do registro público.

A MGE TRANSMISSÃO S.A. opôs Embargos de Declaração (ordem nº 33), os quais não foram acolhidos (ordem nº 34).

Irresignada, a MGE TRANSMISSÃO S.A. interpõe o presente recurso de apelação (ordem nº 36), pugnano pela reforma da sentença no que tange, especificamente, à exigência da apresentação de certidão negativa de débitos do ITR e do CCIR.

Feitas tais considerações, passo à análise das razões recursais.

MÉRITO

Para realizar o registro da servidão administrativa junto à matrícula do imóvel n.º 7.191, o Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanema considerou necessário atender a algumas exigências, como a apresentação de certidão negativa do Imposto sobre Propriedade Territorial Rural - ITR e o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR.

A questão a decidir é se referidos documentos são necessários para fins de registro de servidão, sendo certo que mesmo que o título judicial determine o registro da servidão administrativa na matrícula do imóvel, é incumbência do oficial do Cartório de Registro de Imóveis realizar a qualificação registral do título, ou seja, verificar o cumprimento das exigências legais e, se constatado o descumprimento de algum requisito, negar o acesso ao fôlio real.

Nesse sentido, cabe ao Oficial do Registro de Imóveis proceder à qualificação registral e exigir os documentos necessários para efetuar o registro.

E, também resta incontroverso que a servidão deve ser objeto de registro, nos termos do art. 167, I, 6, da Lei n.º 6.015/1973:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

(...)

6) das servidões em geral;

No mesmo sentido, o art. 785, do Provimento Conjunto nº 93/2020, que institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais:

Art. 785. Os ônus sobre parte do imóvel, tais como servidão e superfície, serão registrados na matrícula do imóvel, vedada a abertura de matrícula para a parte onerada.

A previsão da exigência da Certidão Negativa do Imposto sobre Propriedade Territorial Rural - ITR encontra-se no art. 21, da Lei nº 9.393/1966:

Art. 21. É obrigatória a comprovação do pagamento do ITR, referente aos cinco últimos exercícios, para

serem praticados quaisquer dos atos previstos nos arts. 167 e 168 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), observada a ressalva prevista no caput do artigo anterior, in fine.

Quanto exigência do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, a questão é dirimida pelo §1º, do art. 22, da Lei nº 4.947/1966:

§ 1º - Sem apresentação do Certificado de Cadastro, não poderão os proprietários, a partir da data a que se refere este artigo, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais.

O § 3º, do art. 22, da Lei n.º 4.947/1966, destaca que a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR deve ser acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, referente aos últimos cinco exercícios, exceto nos casos de inexigibilidade e dispensa previstos no art. 20 da Lei n.º 9.393/1996:

§ 3º A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exigida no caput deste artigo e nos §§ 1º e 2º, far-se-á, sempre, acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa previstos no art. 20 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

No mesmo sentido é o art. 1º, do Decreto n.º 4.449/2002.

Art. 1º. A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exigida no art. 22 e nos seus §§ 1º e 2º da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, far-se-á sempre acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa de sua comprovação, previstos no art. 20 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, bem como os casos de imunidades, extinção e exclusão do crédito tributário.

E o art. 198, I, daquele Provimento Conjunto nº 93/2020, também dispõe acerca da necessidade do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR quando se tratar de direito relativo à imóvel rural:

Art. 198. São requisitos indispensáveis à escritura pública que implique alienação, a qualquer título, de imóvel rural ou de direito a ele relativo, assim como sua oneração:

I - apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, devendo ser transcritos na escritura o código, o módulo rural e a fração mínima de parcelamento.

Sobre a questão, transcrevo trecho do livro do Em. Des. Marcelo Rodrigues:

Nas escrituras relativas a imóvel rural pendente de abertura de matrícula, mas que possua transcrição anterior, é necessário identificar inconfundivelmente seu objeto mediante referência à área, à denominação e à localidade, sendo mencionadas o distrito, município, comarca e Estado da Federação, divisões, confrontações e designação cadastral.

Na escritura que tenha por objeto imóvel rural já matriculado, que não esteja sendo desmembrado ou fundido com outros, é suficiente a indicação da denominação, localização, área e número da matrícula, sendo dispensada a sua descrição perimetral. Quando implicar a alienação, a qualquer título, de imóvel rural ou de direito a ele relativo, assim como sua oneração, deve estar calcada na:

- a) Apresentação do mais recente Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) emitido pelo INCRA, cujos dados mínimos devem ser transcritos na escritura: (a) Código do Imóvel Rural; (b) Nome de quem o imóvel está lançado; (c) Denominação do imóvel; (d) Município; (e) Módulo rural; (f) Número de módulos; (g) Módulo fiscal; (h) Número de módulos fiscais; (i) Fração Mínima de parcelamento; (j) área total de lançamento; (k) número do CCIR (§§ 1., 2 e 3. Do art. 22 da Lei 7.947, de 6 de abril de 1966, modificado pelo art. 1º da Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001); e (1) transcrição do código, o módulo rural e a fração mínima de parcelamento;
- b) Apresentação do comprovante de quitação da taxa de serviços cadastrais, se não constar a quitação da taxa no próprio CCIR;
- c) Apresentação dos cinco últimos comprovantes de pagamento do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), ou certidão negativa relativa expedida pelo órgão federal competente, ressalvados os casos de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

inexigibilidade e dispensa previstos no art. 20 da Lei 9.393, de 19 de dezembro de 1996 (§ 3. do art. 22 da Lei 4.947, de 6 de abril de 1966, modificado pelo art. 1º da Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001; Lei 9.393, de 19 de dezembro de 1996, art. 21; LRP, arts. 167 e 168; Lei 5.172/66, art. 134);
(RODRIGUES, Marcelo. Tratado de Registro Públicos e Direito Notarial. São Paulo: Editora Juspodivm, 2023, p. 1049.)

Assim, reconhecida a legalidade da exigência de apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR e da certidão negativa do Imposto Territorial Rural - ITR, deve ser mantida a sentença.

Com tais considerações, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo incólume a sentença hostilizada.

Custas recursais pelo interessado, nos termos do art. 207, da Lei n.º 6.015/1973.

Sem majoração dos honorários advocatícios porque a parte não foi condenada ao seu pagamento no juízo a quo.

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

DES. MOACYR LOBATO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"