



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.277591-6/001
Relator: Des.(a) José Marcos Vieira
Relator do Acórdão: Des.(a) José Marcos Vieira
Data do Julgamento: 22/05/2024
Data da Publicação: 24/05/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO PÚBLICO. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. AVERBAÇÃO DE CONTRATO DE PARCERIA AGRÍCOLA NA MATRÍCULA DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE. ROL DE ATOS AVERBÁVEIS MERAMENTE EXEMPLIFICATIVO. EMISSÃO DE NOTA DEVOLUTIVA. RECUSA INDEVIDA. REFORMA DA SENTENÇA. PROVIMENTO DO RECURSO.

- O contrato de parceria agrícola é suscetível de averbação na matrícula do imóvel, em observância ao princípio da concentração constante do art. 246 da Lei de Registros Públicos. Por este princípio todos os atos e fatos que impliquem alteração jurídica da coisa, mesmo de forma ancilar, podem ser averbados na matrícula do bem.

- Ademais, de acordo com a justificativa presente no Enunciado 119 da II Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios da CJF: "revela-se adequada a averbação na matrícula imobiliária porque, conforme o art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964), a alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante. Visa, assim, evitar demandas judiciais resultantes do desconhecimento da vigência de tais contratos".

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.277591-6/001 - COMARCA DE VARGINHA - APELANTE(S): FLAVIO FIGUEIREDO DE REZENDE - APELADO(A)(S): WELLINGTON LUIZ VIANA JUNIOR

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA
RELATOR

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA (RELATOR)

VOTO

Trata-se de Apelação Cível interposta por Flavio Figueiredo de Rezende da sentença (DE-25), confirmada em decisão de Embargos Declaratórios (DE-30), que, em Suscitação de Dúvida instaurada por Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha, julgou procedente a dúvida para confirmar a negativa da registro do contrato de parceria agrícola na matrícula do imóvel descrito nos autos.

Em razões recursais (DE-32), esclarece o Apelante que, ao contrário do entendimento externado na Nota de Devolução do Oficial Registrador e confirmado na sentença, não pretende o registro de contrato de parceria agrícola, mas apenas e tão somente a averbação da referida avença na matrícula do imóvel.

Prossegue, para aduzir que a Lei de Registros Públicos (Lei 6.017/1973) estabelece rol taxativo apenas para registro, mas não para averbação, motivo por que sustenta ser incabível a dúvida suscitada. Ao socorro sua pretensão, invoca o art. 167, II, combinado com art. 246 da referida Lei.

Em seus dizeres, o contrato de parceria agrícola estabelece cláusulas relacionadas a uso e gozo do bem imóvel versado nos autos, cujos termos implicam restrições ao domínio; ademais, referidas cláusulas 'transferem obrigações e responsabilidades inerentes ao imóvel, o que afeta seu status jurídico e tem impacto sobre terceiros'. Argumenta que o ajuste em tela se refere a medidas relacionadas à alteração objetiva e subjetiva na matrícula, 'como a transferência da posse do imóvel mencionado no contrato, em que o parceiro assume a posse direta e as cedentes mantêm a posse indireta do bem'.

Discorre sobre o Enunciado 119 da II Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígio da Justiça Federal, cujo conteúdo apregea que 'os contratos agrários de arrendamento rural e de parceria rural

poderão ser averbados nas matrículas imobiliárias para fins de publicidade'. Cita jurisprudência do TJMG e do STJ, como reforço de fundamento.

Com tais argumentos, pugna pelo provimento do recurso.

Contrarrazões (DE-39), nas quais o Oficial de Cartório esclarece que o contrato de parceria agrícola produz efeito no âmbito do direito das obrigações, com repercussão na posse, sem afetar direitos reais. Alega que o art. 246 da Lei de Registros Públicos exige repercussão de direitos reais para atos de averbação; interpretação que, a seu sentir, não pode ser estendida à posse, e, conseqüentemente, ao contrato de parceria.

Pontua que 'o art. 717 do Provimento nº 93/CGJ/2020 autorizou o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel, mas manteve silêncio quanto ao contrato de parceria'. No aspecto, afirma tratar-se de silêncio eloquente, pois a competência para registro de contratos de parceria agrícola é do Cartório de Títulos e Documentos, a teor do que dispõe o art. 412, V, do aludido Provimento, em especial porque, em seus dizeres, a modalidade contratual em cotejo tem efeitos mais restritos que o contrato de arrendamento.

Refuta o Enunciado 119 da II Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígio da Justiça Federal, invocado pelo Apelante. Ao sentir do Apelado, o enunciado apenas reflete interpretação não oficial, sequer adotada pelo Código de Normas de Minas Gerais.

Assim, insiste na manutenção da sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Parecer da PGJ (DE-43), em que o I. Procurador de Justiça Luciano França da Silveira Júnior opina pelo improvimento do recurso, ao argumento de que 'a publicização do contrato de parceria deve ser encetada no Cartório de Títulos e Documentos'.

É o Relatório. Passo a decidir.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Sabe-se que o procedimento de dúvida está alicerçado nos arts. 198 a 204 da Lei 6.015/73; no caso, está voltado para o exame das exigências feitas pelo Oficial do Registro de Imóvel como condição necessária ao registro requerido pelo Interessado, ora Apelante. Os autos revelam a existência de interpretação divergente da Lei de Registros Públicos entre o Registrador e o Recorrente.

Acerca do tema, leciona MARTHA EL DEBS, 'a dúvida consiste no procedimento administrativo competente para dirimir dissenso entre o usuário do serviço e o registrador' (Legislação Notarial e de Registros Públicos: Comentada, Artigo por Artigo, 5ª ed., São Paulo: Juspodivm, 2021, p. 913).

Nas palavras de LUIZ GUILHERME LOUREIRO:

Dúvida é o procedimento administrativo por meio do qual o apresentante de um título registral, não se conformando com as exigências formuladas pelo registrador ou com a decisão que desde logo negue o registro, requer ao juiz competente para que este, após proceder à requalificação do documento, determine que este tenha acesso ao fôlio real. Na dúvida, objetiva-se tão somente examinar a registrabilidade do título: somente se admite a dúvida quando se tratar de registro em sentido estrito. ("Registros Públicos: teoria e prática", 11ª ed., Salvador: Juspodivm, 2021, p. 738).

Na Suscitação de Dúvida, circa meritum causae, controverte-se a possibilidade de averbação de contrato de parceria agrícola na matrícula de imóvel descrito nos autos.

Sobre o tema, o art. 167, II, estabelece um rol de situações jurídicas nas quais se mostra admissível a averbação na matrícula do imóvel. O art. 246 da Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), de seu turno, dispõe que:

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.

Saliente-se que o art. 246 recebeu nova redação dada pela Lei 14.382/2022. A redação anterior limitava-se ao 'registro', e nada dispunha de ocorrências que 'repercutam nos direitos relativos ao imóvel'. Ressalte-se, ainda, que o artigo em comento preconiza o princípio da concentração da matrícula, conforme o qual todos os direitos reais que incidam sobre o imóvel devem estar inscritos em sua matrícula.

Avançando sobre o tema, a doutrina é uníssona em dizer que a leitura conjunta do art. 167, II, e do art. 246 da Lei de Registros Públicos fornece interpretação de que o rol de averbações seria meramente exemplificativo (seria *numerus apertus*). Ganha relevância, neste caso, a compreensão do que seria um ato passível de averbação. Para tanto, deve buscar-se definir, antes, o próprio conceito de averbação.

Em linhas sintéticas, averbação seria anotação acessória na matrícula do imóvel. Com a palavra, uma vez mais, MARTHA EL DEBS:

A averbação consiste em todo ato que não modifica os dados constantes da matrícula ou transcrição de

um imóvel, mas que detém vínculo jurídico com o imóvel, de interesse registral. (Op. cit., p. 803).

Em outra passagem de sua obra:

Averbação consiste no ato que não cria ou transfere direito real, porém, altera seu conteúdo (Op. cit., p. 1036).

Sobre o tema, a lição de LUIZ GUILHERME LOUREIRO, em obra mais recente de Registros Públicos:

Ao contrário do que sucede com o rol dos atos suscetíveis de registro, a norma que elenca os atos averbáveis é meramente exemplificativa. A não taxatividade da norma supracitada é prevista no art. 246 da Lei de Registros Públicos, segundo o qual, além dos casos expressamente indicados, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterarem o registro.

Além do mais, hipóteses de averbações podem ser estabelecidas nesta mesma lei de registros públicos, como averbação da retificação de registro (art. 213, inc. II, parágrafo primeiro), ou em outras leis: averbação do termo de securitização de créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, que deve ser averbado no Registro de Imóvel em que esteja matriculado o respectivo imóvel (art. 10, parágrafo único, da Lei 9.514/1997), e a averbação da certidão comprobatória de execução acolhida pelo juiz, com identificação das partes e valor da causa, a fim de prevenir terceiros interessados na aquisição do imóvel matriculado (art. 828 do Código de Processo Civil).

A possibilidade de averbação de ocorrências não previstas em lei, à luz do permissivo do art. 246 da Lei de Registros Públicos, tem por objetivo tornar pública qualquer alteração da situação fática ou jurídica do imóvel matriculado ou relativa ao titular do direito real, tais como são os casos da averbação do protesto contra alienação do bem (STJ, ERsp 440.837/RS) e da averbação de contaminação do terreno por dejetos tóxicos, dentre tantos outros que podem repercutir no registro do imóvel.

("Registros Públicos: teoria e prática", 12ª ed., Salvador: Juspodivm, 2023, pp. 729-730). (g.n.).

Mais adiante, citando AFRÂNIO DE CARVALHO:

De acordo com a doutrina tradicional, "o registro não é o desaguadouro comum de todos e quaisquer títulos, senão apenas daqueles que confirmam uma posição jurídico-real, como os constantes da enumeração da nova Lei do Registro (art. 167)". Assim, não são registráveis, por exemplo, o arrendamento mercantil de imóvel (leasing), o comodato, a promessa de dação em pagamento, a promessa de compra e venda com cláusula de arrependimento, o fundo imobiliário."

Enfim, o rol de averbação é apenas exemplificativo, de forma que qualquer fato ou situação que implique mudança do teor do registro ou seu cancelamento deve ser inscrita na matrícula e ter, desse modo, acesso à publicidade registral. Mas também esse assento registral depende de um título, de um documento público (notarial, judicial, administrativo) ou particular que lhe sirva de causa. (Op. cit., p. 731). (g.n.).

Ainda sobre a temática, ensina MARCELO RODRIGUES:

A averbação é sempre acessória e complementar ao registro em sentido estrito, pois se presta a consignar ocorrências que, por qualquer modo, o alterem (art. 246, LRP). Nesse espectro se incluem, por exemplo, cessões, sub-rogações, baixas, extinções, desmembramentos, união, demolição, transferências, extinção da matrícula (união de imóvel a outro, exaurimento da área por alienações parciais), cancelamentos (total ou parcial), assim como qualquer outra alteração ou novação do contrato ou da obrigação hipotecária (prorrogação, alteração da taxa de juros etc.).

Todavia, cumpre ressaltar que a averbação não altera nem a causa, nem a substância ou natureza do título que origem deu ao registro. Na expressão de Afrânio de Carvalho, "não subverte o assento original, tão somente o subentende". Desse aspecto decorre a impossibilidade de, por meio de averbação, alterar os elementos originais da inscrição, como os sujeitos ativo e passivo, objeto, título causal, de forma retroativa. Cabe, por ela, apenas mudança sucessiva dos elementos inaugurais de um assento, introduzindo modificações apenas de conteúdo do direito inscrito, como o desmembramento, construção, prorrogação de prazo, ou que determine a sua extinção. A modificação a que se refere a averbação não tem o efeito de desnaturar o direito e somente vale caso ocorrida em momento posterior, nunca antecedente ao registro.

"Inscrição" ou registro em sentido estrito designa (e protege) toda aquisição de propriedade, de direito real ou ônus a ele equiparado (bem de família, promessa irrevogável de compra e venda, alienação fiduciária) e de posição admonitória (premonição de riscos, tais como, arrestos, sequestros, penhoras e contraditas), assim como, igualmente, de toda transmissão (cessão) de propriedade e de direito real.

("Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial", 5ª. ed., Salvador: Juspodivm, 2023, p. 604). (g.n.).

Delineada a premissa, pode-se dizer que os atos passíveis de averbação, apesar de considerados exemplificativos, devem guardar certa pertinência com o objeto do registro. Por tal linha, uma primeira resposta à controvérsia dos autos levaria à percepção de que o contrato de parceria agrícola não seria suscetível de averbação. Afinal, cuida-se de contrato assemelhado ao arrendamento rural, mas que repercute na posse, não no direito real em si; contrato de cunho obrigacional, portanto.

Por outro lado, uma segunda - e definitiva - linha de raciocínio para o caso leva à compreensão de que, até mesmo diante da nova redação dada ao art. 246 da LRP pela Lei 14.382/2022, o princípio da concentração admite a averbação de atos que não somente digam respeito puramente a direitos reais incidentes sobre o imóvel, como também de atos e fatos que digam respeito a uma modificação da situação jurídica do imóvel, ainda que em caráter secundário (cf. JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA, "Revista de Direito Imobiliário" nº 49, julho a dezembro, Revista dos Tribunais, 2000).

E, por tal caminho argumentativo, mostra-se justificável a averbação do contrato de parceria agrícola na matrícula do imóvel.

Neste sentido, socorre-se ao verbete interpretativo constante do Enunciado nº 119 da II Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios da Justiça Federal/Conselho da Justiça Federal:

ENUNCIADO 119 - Os contratos agrários de arrendamento rural e de parceria rural poderão ser averbados nas matrículas imobiliárias para fins de publicidade.

Justificativa: Deve-se prestigiar o princípio da concentração do Registro de Imóveis no sentido de se incluir na matrícula toda e qualquer ocorrência que, de qualquer modo, altere o fato publicizado. Além disso, revela-se adequada a averbação na matrícula imobiliária porque, conforme o art. 92, § 5º, do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964), a alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante. Visa, assim, evitar demandas judiciais resultantes do desconhecimento da vigência de tais contratos.

Ou seja, a averbação garante resguardo e publicidade a uma situação jurídica na matrícula do imóvel, especialmente em vista do que dispõe o art. 95, §5º, do Estatuto da Terra. A averbação, portanto, mostra-se possível.

A averbação pode acontecer ainda que o Código de Normas de Minas Gerais nada tenha dito a respeito. Afinal, conforme visto, os atos averbáveis são meramente exemplificativos, motivo por que qualquer omissão do aludido Código não implica silêncio eloquente em prol de negativa da possibilidade de averbação do contrato de parceria agrícola na matrícula do imóvel.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida.

Por consectário, isento o Apelante das custas processuais, a teor do que dispõe o art. 207 da Lei 6.015/1973.

DES. GILSON SOARES LEMES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. RAMOM TÁCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO."