

## Dados Básicos



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

Fonte: 70048588966

Tipo: Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 21/06/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 25/06/2012

Estado: Rio Grande do Sul

Cidade: São Borja

Relator: Nara Leonor Castro Garcia

Legislação: Art. 10, § 2º do Decreto nº 4.449/2002 e Lei nº 10.267/2001.

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA E VENDA. FRAÇÕES IDEAIS. GEORREFERENCIAMENTO. NECESSIDADE. NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME.

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70048588966 – DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE SÃO BORJA

Apelante: Imar Santos Cabeleira

Apelado: Irineo Piazza - Oficial do Registro de Imóveis

Relator: Nara Leonor Castro Garcia

Data de Julgamento: 21/06/2012

Publicação: Diário da Justiça do dia 25/06/2012

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA E VENDA. FRAÇÕES IDEAIS. GEORREFERENCIAMENTO. NECESSIDADE. NEGADO PROVIMENTO Á APELAÇÃO. UNÂNIME.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento à apelação.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores Des. Pedro Celso Dal Prá (Presidente e Revisor) e Des. Nelson José Gonzaga.

Porto Alegre, 21 de junho de 2012.

NARA LEONOR CASTRO GARCIA, Desembargadora-Relatora.

#### RELATÓRIO

Nara Leonor Castro Garcia, desembargadora (RELATORA):

IMAR SANTOS CABELEIRA apelou da sentença de procedência de DÚVIDA suscitada pela Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Borja, alegando que ter sido recusado o registro da Escritura Pública de Compra-e-Venda relativas a 03 frações ideais de campo, registros nº 50/13.510, 48/13.510 e 46/13.510, da matrícula nº 13.510, do Livro nº 2, do Registro de Imóveis de São Borja, por exigência de georreferenciamento; aduziu não subsistir o entendimento de que o imóvel está em condomínio com outros e que a matrícula não reflete a realidade; disse que o imóvel está devidamente delimitado; afirmou ter adquirido somente partes do imóvel e, por isso, não exigível o georreferenciamento; asseverou não haver desmembramento de área; requereu o provimento do recurso, com a improcedência da Dúvida suscitada, determinando-se o registro das escrituras públicas.

Intimados o Ministério Público e o Oficial de Registro de Imóveis para contra-razões, que declinaram da manifestação.

Depois, promoção do Ministério Público pelo conhecimento e o desprovimento do recurso.

Recurso distribuído em 24.04.2012.

Vista ao Ministério Público, opinando a Procuradora de Justiça pelo provimento da apelação.

De registrar, por fim, que foi observado o disposto nos artigos 549, 551 e 552, do CPC, em vista a adoção do sistema informatizado.

## VOTOS

Nara Leonor Castro Garcia, desembargadora (RELATORA):

Não prospera a pretensão recursal do R..

O apelante requereu ao Oficial de Registro de Imóveis de São Borja suscitação de dúvida, em virtude da negativa de registro de escrituras públicas de compra e venda relativas às áreas de 50,00 ha (R.50/13.510), de 01ha,66a,66ca,67 (parte do registro 48/13.510), e de 01ha,66a,66ca,66 (parte do registro 45/13.510), integrantes do todo maior de 1.788ha,26a,88ca,05ma, descrito nas matrícula nº 13.510, do Livro nº 2 – Registro Geral – do Ofício de Registro de Imóveis de São Borja, por exigência de georreferenciamento da área assentada.

Afirmou o Oficial estar a área dentro de um todo maior de 2.831ha,14ª,88ca,05ma, distribuído entre registros relativos às matrículas nº 13.510, 11.786, 13.905, 13.906, 21.212, 14.378, todas do Livro nº 2 – Registro Geral – do Ofício de Registro de Imóveis de São Borja, e mais transcrições nº 28.288, do Livro 3-AP, 34.529, do Livro 3-AU e 34.531, do Livro 3-AU, do mesmo ofício imobiliário.

A sentença concluiu pela obrigatoriedade do georreferenciamento em qualquer situação de transferência de imóvel rural, isto é, parcial ou total, nos prazos fixados pelo Decreto [Decreto nº 4.449/02].

No apelo, o interessado refutou a existência do condomínio descrito pelo Oficial de Registro de Imóveis, arguindo o princípio da especialidade, e sustentou a inexigibilidade do georreferenciamento tendo em vista que as escrituras públicas de compra e venda tem por objeto frações ideais, não havendo desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência de área total, criação ou alteração do imóvel.

Dispõe o art. 10 do Decreto nº 4.449/2002:

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 - treze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares; (Incluído pelo Decreto nº 7.620, de 2011)

VI - dezesseis anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares; e (Incluído pelo Decreto nº 7.620, de 2011)

VII - vinte anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares. (Incluído pelo Decreto nº 7.620, de 2011)

E em seu parágrafo segundo:

§ 2º Após os prazos assinalados nos incisos I a IV do caput, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática dos seguintes atos registrares envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto: (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

I - desmembramento, parcelamento ou remembramento; (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

II - transferência de área total; (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

III - criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo. (Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005)

Não há discussão no apelo acerca dos prazos para a exigibilidade do procedimento constantes no decreto acima, e, com isso, presume-se implementado.

Quanto à matéria de fundo, não subsiste a alegação do apelante no sentido de que a transferência de fração ideal não configura uma das hipóteses dos incisos do § 2º, do art. 10, do Decreto 4.449/2002, e, por isso, não seria exigível o memorial descritivo com as coordenadas dos limites do imóvel georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

A sentença fundamentou a procedência da dúvida na interpretação de que o procedimento também é exigível para transferência parcial, pois o inciso II, do § 2º refere-se a área total em contrapartida ao desmembramento previsto no inciso I, do mesmo dispositivo legal.

Interpretação que se coaduna com a finalidade da Lei 10.267/2001, de identificação das propriedades de forma inequívoca e de evitar sobreposição de áreas.

Então, não socorre a pretensão do apelante a alegação de que não houve transferência da totalidade do bem ou desmembramento, sendo cabível igualmente a delimitação das áreas objeto das escrituras de compra e venda mediante memorial descritivo georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro.

Ou como dito na sentença da Juíza de Direito Marta Martins Moreira, à qual me reporto em parte:

(...)

Após transcorridos tais prazos, de acordo com a dimensão da área do imóvel rural, o Oficial do Registro de Imóveis fica proibido de praticar na matrícula imobiliária os seguintes atos: a) desmembramento; b) parcelamento; c) remembramento; d) transferência de área total; e e) criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo (art. 10, § 2º, do Decreto Federal nº 4.449/02, com a redação conferida pelo Decreto Federal nº 5.570/05).

Uma leitura superficial desse dispositivo pode levar a conclusão equivocada de que somente é obrigatório o georreferenciamento se houver transferência da área total, o que inclusive foi alegado pelo impugnante, mas essa interpretação não é correta, pois o procedimento é exigido tanto para transferência total quanto parcial.

Sobre isso, cito trecho do artigo “Georreferenciamento – Novas Disposições”, publicado no site do Colégio Registral do Rio Grande do Sul ([www.colegioregistrals.org.br](http://www.colegioregistrals.org.br)), no link notícias, do dia 08/11/2005, de autoria de Julio Cesar Weschenfelder:

“atenção: o novo texto pode levar à falsa interpretação de que agora é possível a alienação de fração ideal de imóvel com prazo carencial já vencido (pois o inciso II do §2º do artigo 10 do decreto prevê: “transferência de área total”). Isso não é verdade! O inciso II se refere a “área total” em contrapartida ao inciso I que se refere a “desmembramento”, ou seja “área parcial”.”

Essa interpretação está de acordo com o parágrafo 4º do artigo 176 da Lei 6.015/73, que prevê a obrigatoriedade do georreferenciamento, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, isto é, parcial ou total, nos prazos fixados pelo Decreto.

In casu, as três frações de terras adquiridas pelo suscitado tratam-se de partes ideais de uma área maior, com 2.831ha,14a,88ca,05ma, sendo necessário o georreferenciamento para possibilitar o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Infere-se pela leitura do parecer Ministerial de fls. 74/76, que a Promotora signatária muito bem apreciou a questão debatida nos autos. Assim estou adotando, como razão de decidir, os doutos argumentos postos no lúcido parecer, que peço vênia para transcrever em parte:

“Por fim, o art. 10 do citado Provimento não aproveita o impugnante, pois estabelece que o georreferenciamento dependerá da legislação federal, que, em seu art.176, §§3º e 4º, da LRP, o exige.

De outra banda, como referido pelo registrante, o Princípio da Especialidade Objetiva exige a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos apresentados para registro, vedando qualquer ato registral sem a correta descrição do imóvel.

De igual modo, como bem gizou o Oficial do Registro de Imóveis, o Decreto nº 4.449/02 regulamento a LRP, dispendo, em seu art. 10, que o georreferenciamento será exigido em qualquer situação de transferência de imóvel rural, em 01 ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares (inciso II).

Por fim, irrelevante a irresignação quanto à afirmação do Oficial de Registro de Imóveis no sentido de que as áreas estão inseridas em um todo maior formado por um condomínio.

Assim, exigível o georreferenciamento como condição para o registro das escrituras públicas de compra e venda.

Mantida a sentença.

Voto, então, em negar provimento à apelação.

Des. Pedro Celso Dal Prá (PRESIDENTE E REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

Des. Nelson José Gonzaga - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ - Presidente - Apelação Cível nº 70048588966, Comarca de São Borja: "À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO."

Julgador(a) de 1º Grau: MARTA MARTINS MOREIRA.