

**Colégio Registral do Rio Grande do Sul
Encontro Regional de Santa Cruz do Sul
28 a 29 de Maio de 2010**

**GEORREFERENCIAMENTO
DOS IMÓVEIS RURAIS**

Questões Pontuais

ALGUMAS DECISÕES E JULGADOS

Julio Cesar Weschenfelder

ALGUMAS DECISÕES E JULGADOS REFERENTES AO GEORREFERENCIAMENTO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. GEORREFERENCIAMENTO. FASE PROCESSUAL. NECESSIDADE INEXISTENTE. PRESENTE, NOS AUTOS, LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO QUE PERMITE CONHECER A EXATA EXTENSÃO DO IMÓVEL PRETENDIDO USUCAPIR, PRESCINDÍVEL SE MOSTRA A REALIZAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO, OBRIGATÓRIO APENAS PARA FINS DE REGISTRO NO ÁLBUM IMOBILIÁRIO, IMPONDO-SE A MODIFICAÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. AGRAVO PROVIDO, EM MONOCRÁTICA. (AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 70028263325 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. CERTIFICAÇÃO JUNTO AO CADASTRO NACIONAL DE IMÓVEIS RURAIS. GEORREFERENCIAMENTO. DOCUMENTAÇÃO EXIGÍVEL SOMENTE QUANDO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. AGRAVO PROVIDO DE PLANO. (AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 70028344737 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). GEORREFERENCIAMENTO. FASE PROCESSUAL. NECESSIDADE INEXISTENTE. PRESENTE NOS AUTOS LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO QUE PERMITE CONHECER A EXATA EXTENSÃO DO IMÓVEL PRETENDIDO USUCAPIR, PRESCINDÍVEL SE MOSTRA A REALIZAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO, OBRIGATÓRIO APENAS PARA FINS DE REGISTRO NO ÁLBUM IMOBILIÁRIO. AGRAVO PROVIDO DE PLANO. (AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 70026512467 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL)

AÇÃO DE USUCAPIÃO (BEM IMÓVEL). ÁREA RURAL. MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIAMENTO. EXIGÊNCIA NA FASE REGISTRAL. O MEMORIAL DESCRITIVO COM COORDENADAS E GEORREFERENCIAMENTO DO IMÓVEL RURAL NÃO SE CONFIGURA CONDIÇÃO DE PROCEDIBILIDADE PARA AS AÇÕES DE USUCAPIÃO. A EXIGÊNCIA FICA RESTRITA À FASE REGISTRAL. MANTIDA DECISÃO QUE DISPENSOU A APRESENTAÇÃO DO MEMORIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO IMPROVIDO. (AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 70024715427 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA EM REGISTRO DE IMÓVEIS. PROCEDÊNCIA. É OBRIGATÓRIA A APRESENTAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO NOS CASOS DE TRANSFERÊNCIA, DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO E PARCELAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS, EXIGINDO-SE PARA TANTO, NOS TERMOS DA LEI VIGENTE, MEMORIAL DESCRITIVO. APELAÇÃO IMPROVIDA. (APELAÇÃO CÍVEL Nº 70031439201 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL)

REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. DESAPROPRIAÇÃO. SENDO A DESAPROPRIAÇÃO FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, DESPICIENDA A EXIGÊNCIA, PARA REGISTRO DO TÍTULO (ESCRITURA), DO GEORREFERENCIAMENTO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE DE ABERTURA DE NOVA MATRÍCULA A PARTIR DA ESCRITURA APRESENTADA A REGISTRO. PRECEDENTES. APELO PROVIDO. (APELAÇÃO CÍVEL Nº 70026441790 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO. OBRIGATORIEDADE DA REALIZAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO, INDEPENDENTEMENTE DA DIMENSÃO DA ÁREA CUJO REGISTRO IMOBILIÁRIO SE PRETENDE RETIFICAR. DECRETOS NS. 4.449/2002 E 5.570/2005. OFÍCIO-CIRCULAR N. 123/2007-CGJ. O ART. 2º DO DECRETO N. 5.570/2005 ESPECIFICA QUE A IDENTIFICAÇÃO DE IMÓVEL RURAL OBJETO DE AÇÃO JUDICIAL PREVISTA NO § 3º DO ART. 225 DA LEI N. 6.015/1973 E PROPOSTA A PARTIR DA PUBLICAÇÃO DO REFERIDO DECRETO DEVE SER EXIGIDA IMEDIATAMENTE, QUALQUER QUE SEJA A DIMENSÃO DA ÁREA. OBRIGATÓRIA, PORTANTO, A REALIZAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO NA HIPÓTESE DOS AUTOS, PORQUE PROPOSTA, A AÇÃO, MAIS DE UM ANO DEPOIS DE PUBLICADO O DECRETO N. 5.570/2005. (AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 70022778906 – VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL)

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Parecer 243/05-E Data: 19/8/2005 Localidade: Dois Córregos

Relator: José Antonio de Paula Santos Neto.

Legislação: Arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73; Lei nº 10.267/01; arts. 9º, caput e § 1º, e 10 do Decreto nº 4.449/02; Portaria INCRA nº 1.032/02 e Portaria MDA nº 1.101/03.

Imóvel rural – georreferenciamento - prazos. Títulos judiciais.

Registro de Imóveis - Georreferenciamento de imóveis rurais - Inteligência dos artigos 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73 (com a redação dada pela Lei nº 10.267/01); dos artigos 9º, caput e § 1º, e 10 do Dec. nº 4.449/02; da Portaria INCRA nº 1.032/02 e da Portaria MDA nº 1.101/03.

Íntegra:

PROTOCOLADO CG Nº 24.066/2005 - DOIS CÓRREGOS - JUÍZO DE DIREITO

DESPACHO: 1) Providencie-se o apensamento dos presentes autos ao proc. CG nº 2.863/01.

2) Parecer em separado, em 13 (treze) laudas impressas apenas no anverso. São Paulo, 11 de agosto de 2005.
(a) JOSÉ ANTONIO DE PAULA SANTOS NETO. Juiz Auxiliar da Corregedoria.

PARECER Nº 243/05-E

REGISTRO DE IMÓVEIS - Georreferenciamento de imóveis rurais - Inteligência dos artigos 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73 (com a redação dada pela Lei nº 10.267/01); dos artigos 9º, caput e § 1º, e 10 do Dec. nº 4.449/02; da Portaria INCRA nº 1.032/02 e da Portaria MDA nº 1.101/03.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Cuida-se de consulta dirigida pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Dois Córregos ao respectivo Juízo da Corregedoria Permanente acerca de aspectos ligados ao georreferenciamento de imóveis rurais. Questiona: a) se a contagem dos prazos previstos no art. 10 do Dec. nº 4.449/02 deve se iniciar a partir da publicação de tal decreto, ou da Portaria MDA nº 1.101/03; b) se esses prazos podem ser estendidos "às hipóteses de autos judiciais"; c) se "aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável"; e, infere-se, d) se a vedação contida no art. 10, § 2º, do referido decreto se aplica a "todo e qualquer ato registral".

Obtemperando que o tema é relevante e demanda tratamento uniforme, o MM. Juiz local remeteu os autos a esta Corregedoria Geral.

Relatei.

Passo a opinar.

A matéria, deveras, é de interesse geral, afigurando-se conveniente e oportuno arrostá-la aqui.

Quanto à primeira questão levantada, concernente ao termo a quo para cômputo dos prazos estabelecidos nos incisos I a IV do art. 10 do Dec. nº 4.449/02, impende ressaltar que a resposta se acha expressamente inculpada no caput do dispositivo em tela. Dele consta que serão "contados a partir da publicação deste Decreto".

Prende-se a discussão ora trazida à baila pelo registrador ao fato de que só com o advento da Portaria nº 1.101, de 19/11/03, publicada no D.O.U. de 20/11/03, do Ministério de Desenvolvimento Agrário, foi instituída a "Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais", de modo que, antes disso, não havia condições de levar a efeito identificação de área pelo citado método. Assim, cogita da adoção desse momento como marco inicial para fluência daqueles prazos.

Correto o raciocínio na parte em que se vislumbra a impossibilidade de exigência de descrição georreferenciada antes da necessária definição dos critérios técnicos a serem observados para tanto. Além de configurar exercício de pura lógica, é corroborado pelo próprio texto do Decreto nº 4.449/02, cujo artigo 9º vem assim vazado:

"Art. 9º - A identificação do imóvel rural, na forma do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores

dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA".

Delineada, em última análise, norma remissiva, nos contornos do escólio de Rubens Limongi França: "dispositivos existem que, para fazer conteúdo, fazem remissão a outros, que podem ou não constar do mesmo ordenamento" (O Direito, a Lei e a Jurisprudência, RT, São Paulo, 1974, p. 89).

"Para fazer conteúdo". Eis o cerne forte da definição.

Efetivamente, ao se transpor essa doutrina para a realidade em comento, percebe-se que o supra transcrito artigo 9º, dada a inequívoca remissão enunciada, resta vazio se abstraídos o estabelecimento de precisão posicional em ato normativo apartado e a edição de manual técnico específico. Sem a demarcação de tais nortes, não há, por falta de base e referência, como aplicar o comando inserido naquele dispositivo, que deles depende "para fazer conteúdo".

Ora, se o Decreto nº 4.449/02 veio a lume antes dessa necessária regulamentação, só se pode entender que o artigo 9º, incompleto sem ela, nasceu com feição de norma de eficácia condicionada.

Inviável, de fato, a identificação de imóvel rural mediante coordenadas georreferenciadas na ausência de critérios técnicos oficialmente uniformizados. E estes só entraram em cena, com implemento da condição de operacionalidade, pela edição da Portaria INCRA nº 954/02 (de 13/11/02, publicada em 18/11/02) e da Portaria MDA nº 1.101/03 (de 19/11/03, publicada em 20/11/03).

A primeira estabeleceu que o "indicador da precisão posicional ... não deverá ultrapassar o valor de 0,50m", enquanto a segunda instituiu o aguardado manual técnico ("Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais"), para entrada em vigor na data de sua publicação.

Publicada, pois, a derradeira portaria em 20 de novembro de 2003, há fundamento para não se exigir especialização georreferenciada antes dessa data. Só então o sentido do art. 9º do Decreto nº 4.449/02 se completou e o mandamento ali abrigado teve possibilitada sua correta aplicação, ganhando, ipso facto, eficácia (ad impossibilia nemo tenetur).

Isso, todavia, não permite interpretar o art. 10 do mesmo diploma contra sua letra, para entender que todos os prazos nele previstos devem se contar da publicação da Portaria MDA nº 1.101/03. É textual, já se frisou, que os lapsos temporais não de ser "contados a partir da publicação deste Decreto" (31/10/02).

Mister se faz conciliar as conclusões alcançadas acima. Destarte, que se cumpra a regra expressa quanto ao termo a quo, mas, verificado o escoamento antes da publicação do manual técnico oficial, não se repute exigível, até este desfecho, o georreferenciamento.

É o caso das hipóteses aventadas nos incisos I e II do art. 10 do Decreto nº 4.449/02. Quando editada a norma técnica já haviam expirado, respectivamente, os prazos de noventa dias e um ano ali fixados. Mas, mesmo nestes casos, só aperfeiçoada em 20/11/03, com a publicação da Portaria MDA nº 1.101/03, a condição a que subordinada a obrigatoriedade da identificação georreferenciada, não se pode considerar imperativa tal descrição no tocante aos atos registrários anteriores a tal data.

Contudo, dado à luz o manual, emergiu a partir de então, de pronto, por já anteriormente escoados os interregnos estabelecidos naqueles incisos I e II, a compulsoriedade do georreferenciamento no tocante a novos registros relativos aos imóveis com as dimensões neles indicadas.

Não há como negar a dilação necessária resultante da demora na feitura da Norma Técnica. Porém, inviável se mostra pretender que os prazos só comecem a correr, por inteiro, a partir de sua publicação, ignorando-se a disposição categórica do invocado art. 10. E, quanto aos assinalados em seus incisos III e IV, despicienda se mostra qualquer observação complementar, pois, iniciados com a edição do Dec. nº 4.449/02, têm termos ad quem preservados, visto que situados depois da data de implantação do manual.

Aliás, esta Corregedoria Geral, conquanto implicitamente, já afastou o cabimento de diferente entendimento, como se infere do item V do parecer nº 01/2004-E, datado de 23/12/03, do MM. Juiz Auxiliar Marcelo Fortes Barbosa Filho, um dos aprovados por Vossa Excelência no proc. CG nº 2.863/01 e publicados no Diário Oficial de 22/04/04. Segundo dele consta, considerado o dia de sua prolação, "é preciso, por fim, esclarecer que, conforme o artigo 10 do Decreto 4.449/02, a nova regulamentação estabelecida já se encontra em vigor para imóveis com área superficial superior a 1.000 (mil) hectares". Para tratos de terra dessa dimensão, lembre-se, foi estabelecido o prazo de um ano, de maneira que, se contado da publicação (20/11/03) da Portaria MDA nº 1.101/03, ainda muito faltaria na data do parecer (23/12/03). Efetuado, entretanto, o cômputo desde a publicação do decreto (31/10/02), compreende-se a assertiva do douto parecerista, que logrou aprovação.

Vale notar que, assim realizada a contagem, para obediência ao ordenamento, avizinha-se o fim do lapso de carência concernente aos imóveis com área inferior a quinhentos hectares, os quais, tomado o contexto paulista, compõem a maioria (Decreto nº 4.449/02, art. 10, IV). Não são ignoradas as dificuldades de ordem prática que, dado o volume de atos, certamente surgirão, agora, com muito maior intensidade. Mas o que não se pode é recorrer a violenta interpretação com intuito protelatório, em prejuízo da correta aplicação da legislação vigente. Desviar-se-ia esta Corregedoria Geral de sua finalidade se, ao arrepio de tudo, buscasse apenas alguma sorte de acomodação.

De bom alvitre, isto sim, a solução aventada pelo IRIB (Instituto de Registro Imobiliário do Brasil) na chamada Carta de Araraquara, de lege ferenda, no rumo de procurar prorrogar os limites temporais mediante proposta de modificação normativa. Manifestações como a da engenheira cartógrafa Kátia Duarte Pereira, do IBGE, dão bom espeque à postulação: "O cronograma, hoje, com as datas que existem, não pode ser cumprido... O que tem que se fazer é, primeiro, trocar as datas-limite para o georreferenciamento das propriedades, de uma maneira mais realista, considerando o retrato da rede planimétrica hoje" (Boletim do IRIB em Revista, nº 319, p. 83).

Mas, se não falta quem saliente que a "lei, da forma como está, é injusta e merece flexibilização" (cf. artigo de Eduardo Agostinho Arruda Augusto, in Boletim do IRIB em Revista, nº 319, p. 58), é de rigor trazer à baila, uma vez mais, o pensamento de Limongi França: "numa concessão em benefício do próprio respeito à legalidade e ao regime, o rechaçamento da lei injusta deve, em princípio, ser feito através das autoridades competentes, do Legislativo ou do Executivo, conforme se trate de leis ou regulamentos. Para tanto, o particular, o jurista, o magistrado, ou quem quer que seja, deve alertar essas autoridades, através da crítica comedida e construtiva, o que pode e deve ser feito no próprio desempenho das funções do ofício" (ob. cit., p. 93).

O certo é que, por ora, cumpre respeitar os prazos legais tal como estabelecidos, com contagem principiada a partir da publicação do Decreto nº 4.449/02.

A segunda indagação formulada na consulta diz respeito à possibilidade de serem tais lapsos temporais estendidos "às hipóteses de autos judiciais".

Esclareça-se que, ao serem fixados os interregnos de tolerância no art. 10 do mencionado decreto, determinou-se sua incidência "em qualquer caso de transferência" de imóvel rural.

Em boa hora sobreveio a Portaria INCRA nº 1.032, de 02/12/02, publicada em 09/12/02, consagrando o posicionamento, já lógico e natural por si só, de que tais prazos "sejam observados, da mesma forma, para os casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais".

Inconcebível outro caminho, até porque as três hipóteses aludidas já se encontravam, quanto à previsão de georreferenciamento, entrelaçadas com aquela de transferência bem antes de engendrado o próprio Dec. nº 4.449/02, como dimana da redação conferida pela Lei nº 10.267/01 aos parágrafos 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015/73.

E, por isso mesmo, caracterizada a paridade, constou do item IV do parecer nº 94/04-E, desta equipe, também aprovado por Vossa Excelência no proc. CG nº 2.863/01, o que segue: "Fica especificado neste parecer, para vigência em caráter normativo no caso de sua aprovação, que, quanto aos atos citados no item supra ('transferência, desmembramento, parcelamento ou remembramento'), deverão ser observados os prazos estabelecidos no artigo 10 do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002".

Contudo, não por acaso, não foram estendidos, naquela oportunidade, os mesmos lapsos de tempo aos casos de atos judiciais. E não o foram porque não o permitem as considerações de ordem sistemática e teleológica, nem os termos em que lançado o dispositivo legal correspondente.

Trata-se do parágrafo 3º do art. 225 da Lei de Registros Públicos, com o texto instituído pela já citada Lei nº 10.267/01. É disposição peculiar e específica, apartando a hipótese daquel'outras agrupadas no art. 176, cujo parágrafo 4º prevê carência "nos prazos fixados por ato do Poder Executivo".

Ausente igual previsão quanto ao objeto do parágrafo 3º do art. 225:

"Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidas 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".

Na falta de qualquer menção, depreende-se que não há *vacatio legis*.

O que se pode avistar, sob diferente prisma e com outro fundamento, é a não configuração da obrigatoriedade enquanto não publicada a imprescindível Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, em 20/11/03, veiculada pela Portaria MDA nº 1.101/03. Isto pelos motivos mais atrás explicados e que é escusado repetir. Desde então, todavia, preenchida a condição de eficácia da norma impositiva, tornou-se exigível a identificação pela novel metodologia.

Efetivo, in casu, o princípio da incidência imediata, que remonta ao Fuero Juzgo (Código Visigótico do ano 671), dos alvares da hispanidade: "Quaecunque causarum negotia inchoata sunt, nondum vero finita, secundum has leges determinari sancimus" (Capítulo XII do Título I do Livro II).

Curioso verificar que nossa Lei de Introdução ao Código Civil (Decreto-lei nº 4.657/42) se distancia da Lex Wisigothorum no tempo, mas não no conteúdo, ao estabelecer, em seu artigo 6º, a regra segundo a qual "a lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada".

Portanto, não há base para postergar a aplicação do atual texto do parágrafo 3º do art. 225 da Lei de Registros Públicos. E isto é perfeitamente compreensível, pois nele se contempla hipótese bem diversa daquelas alcançadas pelos prazos do art. 10 do Dec. nº 4.449/02, o que deixa desautorizado o emprego de analogia. Análogas não são. Mirados no dispositivo regencial "autos judiciais" que digam respeito, precisamente, à definição das situações de imóveis rurais, possibilitando que se cogite, inclusive, de levantamentos periciais, racional que a avaliação técnica seja realizada, desde logo e sob a égide do magistrado, com base na nova e obrigatória sistemática, adotando-se a linguagem hodierna de referência.

Se a perfeita descrição da área terá, forçosamente, de ser levada a efeito, que o seja, desde logo, nos termos da nova exigência legal: georreferenciada.

Do contrário, poder-se-ia chegar ao despautério de, v.g., findando o feito judicial e querendo o proprietário vender o imóvel em data pouco posterior, mas quando já expirado o prazo, se recomeçar obrigatoriamente o trabalho de identificação (duplicado o esforço), desta vez para georreferenciamento, sob pena de não se formalizar a transferência.

Falta, enfim, supedâneo para que caiba estender à hipótese de "autos judiciais" os lapsos do art. 10 do Dec. nº 4.449/02. Só de iure constituindo se pode aventar a concepção de algum interregno. Mas, no âmbito do ordenamento efetivamente em vigor, uma vez implantada a Norma Técnica pela Portaria MDA nº 1.101/03, não é dado reconhecer qualquer carência quanto à aplicação do comando do art. 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73. Ressalve-se, contudo, que embora pareça ser esta a posição correta, há de ser cumprida, em se tratando de matéria jurisdicional, determinação decorrente de entendimento diverso expressamente consignado na decisão do Juiz do feito, proferida, com arrimo em sua convicção, ao apreciar caso concreto.

Foi questionado, outrossim, se "aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável".

Obviamente, a providência deverá ser imediata. **A obtenção do certificado de não sobreposição emitido pelo INCRA é parte integrante e relevante do sistema de individualização imobiliária disciplinado no dito decreto. Logo, não é de se admitir o ingresso, no fólio real, de identificação truncada; incompleta. Nem parceladamente, a prestações. Configura a certificação verdadeiro requisito a ser observado. Aliás, sua exigência é um dos aspectos essenciais do mapeamento cadastral que se almeja erigir. Destarte, a bem da própria higidez do Registro Imobiliário, deverá ser desqualificado o ingresso da nova descrição quando o memorial não vier devidamente certificado.** Do contrário, ferir-se-ia a lógica da estrutura concebida e se correria o risco, até, de permitir a vulneração da tábua por modificação aventureira das características da área rural, uma vez que sem a chancela de segurança do órgão oficial responsável. Além disso, a certificação diferida para o futuro poderia nunca chegar, criando-se perplexidade acerca do destino a ser dado àquela descrição precipitadamente abrigada.

Por fim, pergunta-se se a vedação contida no art. 10, § 2º, do Decreto nº 4.449/02 se aplica a "todo e qualquer ato registral".

Sobre o tema, a Carta de Araraquara traz algumas considerações interessantes: "A Lei nº 10.267/2001 exigiu o georreferenciamento apenas nos casos de transferência, desmembramento, remembramento e parcelamento dos imóveis rurais, além das hipóteses dos casos judiciais. Entretanto, uma leitura apressada do § 2º do artigo 10 do Decreto nº 4.449/02 poderia levar à equivocada conclusão de que se está proibindo a prática de todo e qualquer ato registral nas matrículas dos imóveis não georreferenciados, cujo prazo tenha se esgotado. Em decorrência dessa interpretação, ficaria impedido o oficial de registrar, por exemplo, uma hipoteca cedular, prejudicando o acesso do proprietário ao crédito rural sem qualquer fundamento legal".

Impende trazer à colação, para correta exegese, a própria letra do aludido parágrafo 2º: "Após os prazos assinalados nos incisos I a IV, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática de quaisquer atos registrares

envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto".

Não se perca de vista que se está em face de parágrafo subordinado ao art. 10 do decreto em foco, com expressa remissão aos prazos estabelecidos em seus incisos I a IV. Logo, é evidente que a proibição comentada diz respeito, precisa e exclusivamente, aos casos que constituem a própria razão de ser de tais lapsos temporais e por estes são atingidos. Ou seja, **tão-somente aos atos de transferência, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, consoante retro demonstrado com fulcro no teor do art. 176, §§ 3º e 4º, da Lei nº 6.015/73, do art. 10, caput, do Decreto nº 4.449/02 e do art. 1º da Portaria INCRA nº 1.032/02.** Tendo em vista estas situações típicas é que adrede engendrados os interstícios.

Eis o parecer que, mui respeitosamente, com o fito de enfrentar os quesitos elencados, submeto à elevada consideração de Vossa Excelência, propondo que sejam aprovadas, em caráter normativo, as conclusões nele expostas.

Sub censura.

São Paulo, 11 de agosto de 2005.

(a) JOSÉ ANTONIO DE PAULA SANTOS NETO

Juiz Auxiliar da Corregedoria

DECISÃO: Aprovo com força normativa, por seus próprios fundamentos, que adoto, o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria e determino sua publicação, na íntegra, para conhecimento geral.

Publique-se.

São Paulo, 19/08/05

(a) JOSÉ MÁRIO ANTONIO CARDINALE- Corregedor Geral da Justiça

(D.O.E. de 22.08.2005)

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MATO GROSSO DO SUL

Processo: 2010.002755-7

Julgamento: 16/03/2010

Órgão
Julgador: 4ª Turma Cível

Classe: Apelação Cível - Lei Especial

Apelação Cível - Lei Especial - N. 2010.002755-7/0000-00 - Costa Rica.

Relator - Exmo. Sr. Des. Dorival Renato Pavan.
Apelante - Pedro Amaral Santos.
Advogada - Maria das Graças de Castro Amaral.
Apelado - Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Costa Rica.
Advogado - Não Consta.
Outro - Maria das Graças de Castro Amaral.
Outro - Antônio Nogueira Furtado.
Outro - Cleunice Dias furtado.
Outro - Belchior Nogueira Furtado.

E M E N T A – APELAÇÃO – SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA PELO OFICIAL DO REGISTRO IMOBILIÁRIO – SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA E EXIGIU DO APELANTE O **GEORREFERENCIAMENTO** COMO ATO NECESSÁRIO AO REGISTRO DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL INTEGRANTE DE ÁREA MAIOR, EM CONDOMÍNIO – INTELIGÊNCIA DA LEI 10267/02 E DO DECRETO 4449/02 – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO.

1. O **georreferenciamento** tem o significado de tornar as coordenadas de um determinado imóvel rural conhecidas em um determinado sistema de referência, no caso o Sistema Geodésico Brasileiro (SGB).

2. Sua finalidade é a de evitar qualquer tipo de distorção ou fraude no espelho imobiliário, e garantir, por consequência, maior realidade das informações constantes nos registros públicos, evitando, inclusive e em especial, a superposição de áreas. Constitui-se em medida que visa garantir a veracidade dos registros e proporcionar um melhor controle sobre a real situação das propriedades rurais do país.

3. A obrigatoriedade da apresentação da descrição georreferenciada dos imóveis rurais somente ocorrerá em certas hipóteses e, se verificadas estas, após transcorrido os prazos fixados por ato do Poder Executivo, através do Decreto Federal 4.449/02, alterado pelo Decreto Federal n. 5.570/05, os quais regulamentaram a aplicação da Lei Federal 10.267/01.

4. Tratando-se de registro de transferência de propriedade com área integrante de condomínio, em quantidade inferior a 500 hectares, a necessidade do **georreferenciamento** somente será obrigatória, como condição para o registro da escritura de compra e venda, transferência a qualquer título, desmembramento e remembramento, após a data de 20 de Novembro de 2.011, nos termos do artigo 10, inciso IV, do Decreto Federal 4.449/02, na redação dada pelo Decreto Federal 5.570/05.

5. Recurso conhecido e provido para reformar a sentença e julgar improcedente a dúvida, determinando o registro da escritura de venda e compra de área rural inferior a 500,00 hectares, adquirida pelo apelante, sem a exigência do **georreferenciamento**.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os juízes da Quarta Turma Cível do Tribunal de Justiça, na conformidade da ata de julgamentos e das notas taquigráficas, por unanimidade e contra o parecer, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.

Campo Grande, 16 de março de 2010.

Des. Dorival Renato Pavan – Relator

Julgamento: 28/01/2008

Órgao
Julgador: 3ª Turma Cível

Classe: Apelação Cível - Lei Especial

Apelação Cível - Lei Especial - N. 2007.025676-3/0000-00 - Chapadão do Sul.

Relator - Exmo. Sr. Des. Rubens Bergonzi Bossay.
Apelante - Guaraciaba Azambuja Dias.
Advogado - Ademir Antonio Cruvinel.
Apelado - Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos de Chapadão do Sul.
Advogado - Não consta.

E M E N T A – APELAÇÃO CÍVEL – SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA – PEDIDO DE AVERBAÇÃO DE **GEORREFERENCIAMENTO** – ARTIGO 213 DA LRP – AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO DOS CONFRONTANTES – COM O PARECER – RECURSO PROVIDO.

Ainda que o pedido de averbação do **georreferenciamento** implique aumento da área, desde que inexista oposição de terceiros interessados, a jurisprudência é pacífica no sentido de admitir a possibilidade de alteração do registro por meio do procedimento previsto no artigo 213 da Lei de Registros Públicos, sendo desnecessária a remessa às vias ordinárias.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os juízes da Terceira Turma Cível do Tribunal de Justiça, na conformidade da ata de julgamentos e das notas taquigráficas, por unanimidade e com o parecer, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.

Campo Grande, 28 de janeiro de 2008.

Des. Rubens Bergonzi Bossay – Relator

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MATO GROSSO

**PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL
RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL Nº 19833/2006 - CLASSE II - 24 - COMARCA DE CÁCERES
(CONTINUAÇÃO DE JULGAMENTO)**

**APELANTE(S): CÉSAR AUGUSTO ARAÚJO E OUTRO(s)
APELADO(S): CARTORIO DO PRIMEIRO OFÍCIO - SERVIÇO
NOTARIAIS E REGISTRALIS DE IMÓVEIS DE
CÁCERES**

Número do Protocolo: 19833/2006

Data de Julgamento: 25-9-2006

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA –
CARTA DE ARREMATACÃO – REGISTRO INDEFERIDO – CERTIDÃO
NEGATIVA DE DÉBITOS FISCAIS – DESNECESSIDADE – PARÁGRAFO
ÚNICO DO ART. 130 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL –
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL (CCIR) E GEOREFERENCIAMENTO
– VINDICAÇÃO NÃO CONTEMPLADAS NO CASO
DE EXPROPRIAÇÃO JUDICIAL – ANUÊNCIA DOS CO-PROPRIETÁRIOS –
ANOTAÇÃO PRETENDIDA SOBRE ÁREA DETERMINADA – IMÓVEIS EM
CONDOMÍNIO – EXIGÊNCIA PERTINENTE – ART. 213 DA LEI N. 6015/73.

Na hasta pública, por expressa determinação do parágrafo único do art.
130 do CTN, eventuais débitos tributários em relação ao bem arrematado serão
quitados com o preço da sua venda.

O Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR e o georeferenciamento
não são exigíveis na hipótese de arrematação judicial.

Se o apelante pretende que o apontamento se concretize sobre área
certa, tratando-se de imóvel em condomínio, é indispensável à concordância dos
co-proprietários, conforme disciplina o art. 213 da Lei n. 6015/73.

PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO Nº 45625/2009 - CLASSE CNJ - 198 - COMARCA DE ÁGUA BOA

APELANTE: BANCO DO BRASIL S.A.

APELADO: OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULO E DOCUMENTOS DA COMARCA DE ÁGUA BOA

Número do Protocolo: 45625/2009

Data de Julgamento: 19-10-2009

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE CARTA DE ARREMATACÃO - IMÓVEL RURAL - DENEGAÇÃO PELO TABELIÃO - GEORREFERENCIAMENTO - CERTIFICAÇÃO DO INCRA - CCIR - EXPROPRIAÇÃO JUDICIAL - ATO DE SOBERANIA DO ESTADO - APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS - DESNECESSIDADE - ART. 22, §§ 1º E 2º, DA LEI N. 4.947/66 - DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO.

A arrematação é ato de soberania do Estado, com natureza de direito público, e não deve ser equiparada à transferência voluntária do bem, que possui caráter contratual.

O Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR e as certidões de georreferenciamento expedidas pelo INCRA não são exigíveis na hipótese de arrematação judicial, por não se tratar de transferência voluntária ou sucessão **causa mortis**.

TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO Nº 13258/2009 - CLASSE CNJ - 198 - COMARCA DE JUARA

APELANTE: MINISTÉRIO PÚBLICO

APELADOS: MILTON QUEIROZ LOPES E OUTRO(S)

Número do Protocolo: 13258/2009

Data de Julgamento: 06-7-2009

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA – CARTA DE ARREMATACÃO – REGISTRO INDEFERIDO PELA TABELIÃ – EXIGÊNCIA DE GEORREFERENCIAMENTO – FORMALIDADE NECESSÁRIA – RECURSO PROVIDO.

O registro foi negado pela Tabeliã do 1º. Ofício de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos da Comarca de Juara/MT em 23.9.2008, quando já se encontrava em vigor a Lei Federal n. 10.267/2001, onde está definida a obrigatoriedade do georreferenciamento, e o Decreto Federal n. 4.449/2002, onde está definido o prazo para essa providência fosse tomada, especificamente quanto a proprietários de imóveis de área de 1.000 (um mil) a 5.000 (cinco mil) hectares.

A exigência realizada pela Tabeliã do 1º. Ofício de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos da Comarca de Juara/MT está em consonância com norma cogente que rege a matéria, não devendo ser relevada por se tratar de arrematação judicial, pois a lei que a criou não fez qualquer distinção entre os tipos de transferência de propriedade.

Recurso provido para ter como procedente a dúvida suscitada e determinar que os apelados apresentem o memorial descritivo por georreferenciamento, certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, a fim de que possa ser registrada a carta de arrematação que possuem.

SEXTA CÂMARA CÍVEL
REEXAME NECESSÁRIO Nº 6713/2008 - CLASSE CNJ - 199 - COMARCA DE
TANGARÁ DA SERRA

INTERESSADO: DALMAR TADEU PIRES ROLIM
INTERESSADO: TABELIÃO DO 1º SERVIÇO DE NOTAS E
REGISTROS DE TANGARÁ DA SERRA

Número do Protocolo: 6713/2008

Data de Julgamento: 12-11-2008

EMENTA

REEXAME NECESSÁRIO DE SENTENÇA - MANDADO DE SEGURANÇA - REGISTRO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL - NEGATIVA DE PROCEDER AO REGISTRO PELO TABELIÃO - AUSÊNCIA DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA - CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL CCIR E PROVA DA QUITAÇÃO DE ITR - LEI Nº 4.947/66 - NECESSIDADE. ANUÊNCIA DO CR EDOR HIPOTECÁRIO - IMPOSIÇÃO EXPRESSA DO ART. 59 DO DECRETO-LEI Nº 167/1967 - GEORREFERENCIAMENTO DA ÁREA - ARTIGO 3º DA LEI Nº 10.267/01 - DESNECESSIDADE. RECOLHIMENTO DE ITBI - NÃO OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR. SENTENÇA PARCIALMENTE RETIFICADA.

O certificado de cadastro de imóvel rural - CCIR e a prova da quitação do imposto sobre a propriedade territorial rural - ITR são exigências da Lei nº 4.947/66, inscritos no § 1º e no § 3º do art. 22.

O registro do compromisso de compra e venda de imóvel objeto de garantia em cédula rural hipotecária, na matrícula imobiliária, depende, à luz do art. 59 do Decreto-Lei nº 167/1967, da anuência do credor hipotecário.

O registro do contrato de compromisso de compra e venda não interfere no domínio da propriedade, que somente se transfere pela transcrição do título aquisitivo, na medida em que é prescindível o geo-referenciamento da área.

O ITBI não incide no registro do compromisso de compra e venda de imóvel, promessa de venda, mas no registro do título definitivo.

VOTO: " O geo-referenciamento do imóvel rural, criado pela Lei nº 10.267/01 e regulamentado pelo Decreto nº 4.449/02, tornou-se o brigatório para os casos como desmembramento, parcelamento, remembramento, ou a transferência de imóvel rural. No entanto, o registro do contrato de compromisso de compra e venda não interfere no domínio da propriedade, que somente se transfere pela transcrição do título aquisitivo, na medida em que é prescindível o geo-referenciamento acompanhado da certidão negativa do IBAMA e da certificação expedida pelo INCRA referentes àquele."