



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO Nº 5612

Autos nº: 0078132-73.2019.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA. DIREÇÃO DO FORO. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. NOTA DEVOLUTIVA. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SALINAS. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL. PODER-DEVER. PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013, ARTS. 765, 782, 783, 785. GEORREFERENCIAMENTO. NECESSIDADE. PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013, ART. 924. LEI Nº 6.015/73, ART. 176 E 225. DECRETO Nº 4.449/2002, ART. 10. PRINCÍPIO DA QUALIFICAÇÃO OBJETIVA. PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013, ART. 621, IV. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES. OBRIGATORIEDADE. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA. PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013, ARTS. 621, V E 690, IV. OBSERVÂNCIA AOS ARTS. 769, 770 E 772, TODOS DO PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013. PARECER COMO MERO SUBSÍDIO. COMPETÊNCIA DO JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL. ART. 56 DA LC Nº 59/2001. ARQUIVAMENTO,

Vistos *etc.*

Trata-se de expediente no qual o Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Salinas encaminha cópia do processo de suscitação de dúvida nº 00059511320198130570 para análise. Consta que o requerente, Admilson Figueira Costa, levou a carta de adjudicação, extraída do processo de inventário do espólio de José Ferreira Fraga, ao Ofício de Registro de Imóveis de Salinas para prenotação e registro de imóvel denominado Olhos D'Água, da Fazenda Salvação. Entretanto, foi emitida nota devolutiva pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, ao argumento de que haveria a necessidade de ser apresentada planta, memoriais descritivos, coordenadas georreferenciadas, entre outras exigências do imóvel, além de documentos, os quais já foram apresentados no processo judicial, entre eles CPF, RG, certidão de casamento, CCIR e ITR quitado do imóvel.

É o relatório.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a suscitação de dúvida é processo de natureza administrativa, afeiçãoado aos procedimentos de jurisdição voluntária, não afeto à competência desta Corregedoria-Geral de Justiça, nos termos do artigo 23 da Lei Complementar Estadual nº 59/2001.

Os processos de dúvida, nos termos do artigo 57, I, da Lei Complementar nº 59/2001, estão sujeitos ao Juízo da Vara de Registros Públicos, que detém a competência para dirimir as questões concernentes aos Serviços Notariais e de Registro ou, na sua ausência, aos Juízes de Direito que

atuam perante as Varas Cíveis da Comarca (artigo 56 da Lei Complementar nº 59/2001).

Logo, a competência para dirimir a presente dúvida é do juízo consulente, devendo seu respectivo magistrado, e tão somente ele, pronunciar-se sobre a possibilidade ou impossibilidade de cumprimento às exigências feitas como condição para o registro do título judicial, consoante artigo 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) e artigo 124 e seguintes do Provimento nº 260/CGJ/2013.

Todavia, diante da solicitação de parecer técnico, passa-se à análise das questões apresentadas pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Salinas.

Todos os títulos, inclusive os judiciais, devem ser submetidos ao prudente e técnico juízo de qualificação do Registrador, uma vez que este tem o poder-dever de velar pela observância dos requisitos intrínsecos e extrínsecos do documento, de modo que restem plenamente observados os princípios da legalidade, da continuidade, da especialidade e da disponibilidade, especialmente considerando-se que o registrador pode ser responsabilizado por danos causados a terceiros devido à ausência de análise do documento.

Neste sentido, o Oficial de Registro de Imóveis detém o poder-dever de qualificar os títulos que são lhes apresentados, examinando os caracteres extrínsecos do documento, a teor do artigo 765 do Provimento nº 260/CGJ/2013, *'in verbis'*:

Art. 765. A fase de qualificação, que se realiza entre a protocolização do título e seu respectivo registro, **compreende o exame de caracteres extrínsecos do documento e a observância da legislação e dos princípios registrais do documento.**

(Grifos apostos).

Reprisa-se que a qualificação é medida que deverá ser realizada em todos os títulos que são apresentados para ingressar no fólio real, inclusive aqueles emanados de órgãos judiciais, conforme se depreende da leitura do artigo 782 do Código de Normas:

Art. 782. **Os títulos judiciais estão sujeitos à qualificação registral e ao procedimento de dúvida.** (g. n.)

Além disso, a referida qualificação do título é **restrita aos aspectos formais**, não cabendo ao Oficial Registrador se imiscuir no mérito do ato judicial, administrativo ou negocial.

Este, inclusive, é o comando insculpido no artigo 783, do Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 783. Encaminhado o título diretamente pelo juízo competente, **o oficial de registro deverá prenotá-lo e proceder à qualificação, observando os requisitos extrínsecos, a relação do título com o registro e os princípios registrais**, sendo vedado ao oficial de registro adentrar o mérito da decisão judicial proferida.

(Grifos apostos).

No entanto, como acima explicitado, aportando no Cartório de Registro de Imóveis título emanado de autoridade judiciária, compete ao Oficial Registrador verificar os caracteres extrínsecos do título, isto é, se o documento preenche todas as formalidades exigidas pela legislação de regência e, havendo qualificação negativa, é poder-dever do Oficial elaborar nota devolutiva que deverá ser entregue à parte apresentante ou encaminhada, de ofício, à autoridade judicial que tiver enviado o título, a teor do artigo 784 do Provimento nº 260/CGJ/2013.

Após o exame da matéria registral, é necessário pontuar que se, por um lado, o fato de o título ter origem judicial não exonera o Oficial de Registro do exame de qualificação, por outro, este não pode deixar de respeitar o comando advindo da decisão jurisdicional.

Assim, ainda que o título judicial fosse qualificado negativamente, a autoridade judicial poderia determinar a prática do ato pelo oficial, nos termos do artigo 785 do Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 785. Caso a autoridade judicial, ciente da qualificação negativa, determine o registro, o oficial de registro praticará o ato em cumprimento à determinação, devendo haver nova prenotação caso cancelada a original por decurso de prazo.

Ademais, colhe-se do art. 924 do Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 924. O georreferenciamento obedecerá ao disposto no art. 176, §§ 3º a 7º, da Lei dos Registros Públicos, no Decreto nº 4.449/2002 e em suas modificações posteriores.

Sobre o tema, a Lei de Registros Públicos (Lei Federal nº 6.015/1973) assim assevera:

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).

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

[...]

II - são requisitos da matrícula:

[...]

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001)

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

[...]

§ 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)

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

[...]

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. (Renumerado do art. 228 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

[...]

§ 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)

Por sua vez, o Decreto nº 4.449/2002 regulamenta o tema nos seguintes termos:

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 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](#))

§ 1º Quando se tratar da primeira apresentação do memorial descritivo, para adequação da descrição do imóvel rural às exigências dos §§ 3º e 4º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, aplicar-se-ão as disposições contidas no § 4º do art. 9º deste Decreto. ([Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005](#))

§ 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](#))

§ 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. ([Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005](#))

§ 4º Em projetos de assentamento da reforma agrária, a identificação exigida neste artigo considerará a área da parcela a ser desmembrada. ([Incluído pelo Decreto nº 9.311, de 2018](#))

O art. 176 da Lei Federal regulamenta a escrituração no Livro 2 do Registro de Imóveis, sendo certo que, em seus parágrafos 3º e 4º, exige o georreferenciamento "nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais", bem como "em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo" (art. 176, §§ 3º e 4º, respectivamente).

Nesses termos, ainda que a transmissão da herança, enquanto universalidade de bens, ocorra com a morte, ao que parece o registro da carta de adjudicação enquadra-se em hipótese de situação (termo utilizado pela lei) que envolve transferência de propriedade.

Nesse sentido, precedente desta Casa, que assim consignou nos autos do processo nº 2008/38486:

A dúvida da Sra. Oficiala refere-se à necessidade de georreferenciamento de imóveis rurais, nos termos do artigo acima citado, quanto o título levado a registro for formal de partilha ou carta de adjudicação oriundos de processo de inventário.

Conquanto os bens imóveis não sejam nestas espécies de processos seu objeto principal (como ocorre, por exemplo, nos processos de usucapião, demarcação, etc.), a necessidade de se proceder ao georreferenciamento do imóvel rural não é mitigada, tendo em vista que tal documento visa a se certificar os reais limites e confrontações dos imóveis envolvidos, de modo a se assegurar a necessária

correspondência entre o imóvel e sua matrícula.

[...]

Depreende-se dos dispositivos citados que o georreferenciamento será obrigatório para todo e qualquer registro de transferência de propriedade de imóvel rural, nos prazos acima fixados, não sendo razoável, portanto, considerar-se como exceção do disposto no § 3º do artigo 225 da Lei 6.015/73 a ação de inventário.

Do mesmo modo, é o que se extrai do texto normativo insculpido no art. 930 do Provimento nº 260/CGJ/2013. *Verbis*:

Art. 930. 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 dos Registros Públicos, devem 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.

Portanto, ocorrendo a cessão de direitos hereditários com a respectiva emissão de carta de adjudicação, impõe-se a completa identificação regulamentada nos dispositivos normativos acima colacionados quando do registro do título, em homenagem ao princípio da especialidade objetiva, previsto no art. 621, IV do Provimento nº 260/CGJ/2013. Confira-se:

Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos da atividade, tais como:

(...)

IV - da especialidade objetiva, a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro;

In casu, extrai-se da certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Salinas, coligida à f. 102 do evento nº 2423330, que o imóvel possui caracterização imprecisa e genérica, cujo conteúdo é idêntico ao teor da carta de adjudicação expedida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Salinas, constante da f. 24 do evento nº 2423330, o que vai de encontro ao princípio da especialização objetiva retro transcrito.

No que concerne à necessidade de qualificação subjetiva das partes, observa-se que decorre do princípio da especialidade subjetiva, disposto no art. 621, V e do art. 690, IV, ambos do Provimento nº 260/CGJ/2013.

Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos da atividade, tais como:

(...)

V - da especialidade subjetiva, a exigir a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas na matrícula e nos títulos levados a registro;

Art. 690. São requisitos da matrícula:

(...)

IV - o nome e a qualificação do proprietário;

Dessarte, constatando-se a qualificação incompleta e/ou incorreta das partes, revela-se imperiosa a exigência de documentos que permitam a perfeita identificação dos nomes que figuram na matrícula do imóvel, com a posterior averbação.

Entretanto, permita-se alertar sobre o teor do preceituado nos artigos 769, 770 e 772, todos do Provimento nº 260/CGJ/2013, a saber:

Art. 769. As certidões do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais apresentadas para fins de averbação deverão ter antecedência máxima de expedição de 90 (noventa) dias contados da data do protocolo do título, **exceto as certidões de óbito e as que instruírem título judicial, caso em que poderão ser utilizadas para as necessárias averbações independentemente de sua data de expedição.** (g.n.)

Art. 770. Para fins de registro, **não constando na matrícula ou transcrição a qualificação completa, atual e correta das partes** e do imóvel (art. 176, § 1º, II, 3 e 4, da Lei dos Registros Públicos), **deve o oficial de registro exigir a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes.** (g.n.)

Art. 772. **A averbação da alteração do estado civil por separação, divórcio, restabelecimento de sociedade conjugal, nulidade ou anulação de casamento será feita mediante apresentação da certidão de casamento com as respectivas averbações.** (g.n.)

Pelo exposto, **oficie-se à Direção do Foro da Comarca de Salinas, com o encaminhamento desta manifestação, como forma de subsídio para solução da dúvida apresentada, com apoio no artigo 56, da Lei Complementar nº 59/2001.**

Cópia desta decisão servirá como ofício, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes - Coleção Registro de Imóveis.

Após, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte, 30 de julho de 2019.

João Luiz Nascimento de Oliveira

Juiz Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunto dos Serviços Notariais e de Registros



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar**



da Corregedoria, em 30/07/2019, às 16:25, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2460502** e o código CRC **E7FC6B72**.

0078132-73.2019.8.13.0000

2460502v20