



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 7911

Autos nº: 0102957-81.2019.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA. DIREÇÃO DO FORO. COMARCA DE PEDRA AZUL. TERRAS DEVOLUTAS. LEI ESTADUAL Nº 11.020/1993, ART. 16, PARÁGRAFO ÚNICO. PRAZO DE 10 (DEZ)ANOS PARA ALIENAÇÃO. TERMO INICIAL DE CONTAGEM. REGISTRO FEITO EM INOBSERVÂNCIA À LEI ESTADUAL. NECESSIDADE DE PRONUNCIAMENTO JUDICIAL. INCOMPETÊNCIA DESTA CASA CORRECCIONAL. ARQUIVAMENTO.

Vistos etc.

Trata-se de expediente encaminhado pela Juíza de Direito Diretor do Foro da comarca de Pedra Azul, Dra. Flávia Braga Corte Imperial, no qual consulta sobre pedido de orientação formulado pela oficial interina do Registro de Imóveis da comarca, acerca do registro de imóvel originário de Terras Devolutas, em que não fora observado o prazo de inegociabilidade de 10 (dez)anos, insculpido no art. 16, parágrafo único, da Lei Estadual 11.020/93.

Este, o necessário relatório.

DECIDO.

Inicialmente, de rigor pontuar que a questão apresentada por meio do Ofício nº 2656945 é tema afeto à regularização fundiária estadual, cujo objetivo é fomentar a produção agropecuária, organizar o abastecimento alimentar, promover o bem-estar do homem que vive do trabalho da terra e fixá-lo no campo, bem como colaborar para o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e de seus habitantes.

Nessa linha, foi editada a Lei Estadual nº 11.020/1993, tendo sido estabelecido nos seus arts. 14 a 16 as formas e os requisitos para a alienação e concessão de terras devolutas, confira-se:

Art. 14 - São formas de alienação ou de concessão de terra devoluta:

I - concessão gratuita de domínio;

II - alienação por preferência;

III - legitimação de posse;

IV - concessão de direito real de uso.

Art. 15 - O Estado reconhecerá como legítima a propriedade:

- I - que não for considerada devoluta nos termos do artigo 1º desta Lei;
- II - ocupada pelos remanescentes das comunidades dos quilombos, nos termos do artigo 68 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Constituição da República.

Parágrafo único - Na hipótese do inciso I, a entrega do título ficará condicionada ao pagamento dos emolumentos de que trata o artigo 13 desta Lei.

Art. 16 - O título resultante do procedimento de alienação ou de concessão de terras devolutas, bem como o de reconhecimento de domínio, serão assinados pelo Governador do Estado.

Parágrafo único - Os beneficiários da distribuição de imóveis rurais pela reforma agrária, bem como para assentamento, receberão títulos de domínio ou de concessão de direito real de uso inegociáveis pelo prazo de 10 (dez) anos.

In casu, apresentou a oficial interina do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Pedra Azul a matrícula de imóvel situado em terra devoluta que foi objeto de concessão pelo Estado de Minas Gerais a João Neres de Sena, consoante se extrai do registro R-1, da matrícula nº 4700, inscrita no Livro 2 do Registro de Imóveis de Pedra Azul (evento nº 2656945, f. 7).

Com efeito, o marco inicial temporal para a contagem do prazo de 10 (dez) anos do art. 16, parágrafo único, da Lei Estadual nº 11.020/1993, perpassa necessariamente pela análise sobre a forma de aquisição da propriedade imóvel prevista no ordenamento jurídico e, a propósito, é claro o art. 1.245, do Código Civil, *verbis*.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Dessa forma, o prazo do parágrafo único, do art. 16, acima transcrito, somente teria início após o registro do imóvel, vez que inexistente aquisição do direito real antes do ingresso do título no fôlio real; além disso, somente com o registro no SRI é que se confere publicidade ao ato, o que reforça a necessidade da transcrição do título de legitimação de terra devoluta, até mesmo para se evitar alienações do imóvel com base apenas nos papéis emitidos pelo Ente Estadual.

Por sua vez, consiste em obrigação *propter rem* a determinação legal de inegociabilidade do título pelo prazo de 10 (dez) anos, por derivar de relação entre o titular e a coisa. Em consequência, (i) se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue e (ii) se alterarem os proprietários do imóvel, seja por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, as limitações e obrigações que recaem sobre o bem o seguirão até que sejam adimplidas ou canceladas.

Derradeiramente, no que toca à existência de alienação pretérita, com o registro dos imóveis ao arripio da indisponibilidade legal, referida dúvida, s.m.j., impõe a análise do caso concreto *por*

meio de procedimento judicial próprio, razão pela qual não compete a esta Casa Corregedora se manifestar, com fins no art. 23, da LC nº 59/2001:

Art. 23 – A Corregedoria-Geral de Justiça tem funções administrativas, de **orientação, de fiscalização e disciplinares**, a serem exercidas em sua secretaria, nos órgãos de jurisdição de primeiro grau, nos órgãos auxiliares da Justiça de Primeira Instância e nos serviços notariais e de registro do Estado." (sem grifo no original).

Posto isto, em atendimento à consulta formulada, encaminhe-se à Juíza de Direito Diretora do Foro da Comarca de Pedra Azul cópia desta manifestação, como mero subsídio e sem caráter vinculatório, para que Sua Excelência possa proferir decisão, conforme art. 65, da Lei Complementar n. 59/2001.

Oficie-se.

Cópia da presente servirá como ofício, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes da CGJ - Coleção Registro de Imóveis.

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

Belo Horizonte, 26 de setembro de 2019.

Aldina de Carvalho Soares

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 26/09/2019, às 14:52, 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 **2697090** e o código CRC **ABB85BE9**.