



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 8364

Autos nº: 0143053-75.2018.8.13.0000

EMENTA: DÚVIDA - COMARCA DE ESPINOSA - REGISTRO DE IMÓVEIS - MANDADO DE REGISTRO DE IMISSÃO PROVISÓRIA - IMÓVEL RURAL - CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - ARQUIVAMENTO.

Vistos, *etc.*

Trata-se de expediente encaminhado pela assessora do Juiz da Comarca de Espinosa em que pede esclarecimentos sobre as dúvidas suscitadas pela Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis em relação à necessidade de Georreferenciamento, apresentação de ITR e inscrição da Reserva Legal no CAR, sobre um mandado de registro de imissão provisória na posse de um imóvel para constituição de servidão administrativa.

É o relatório.

Inicialmente, permita-se anotar que a consulta encaminhada a esta Casa Correccional parece não indicar com maior precisão o caso concreto, o que pode inviabilizar uma análise acurada sobre o tema.

Por ora, passa-se a discorrer sobre as perguntas formuladas.

Em relação à necessidade de georreferenciamento, deverão ser observadas as hipóteses estabelecidas no art. 10 do Decreto nº 4.449/2002. *Verbis*:

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:**

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](#))

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

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](#))

(g,n)

Dessa forma, observa-se que a servidão administrativa, por se tratar de um ônus real de fruição sobre o imóvel, não se enquadra, *s.m.j.*, aos casos previstos no art. 10, *suo* transcrito. Ainda: sendo o caso de prática do ato de registro na matrícula do imóvel, veda-se a abertura de matrícula para a parte onerada, consoante apregoa o art. 688 do Provimento nº 260/CGJ/2013. Confirma-se:

Art. 688. Os ônus sobre parte do imóvel, tais como servidão e superfície, serão registrados na matrícula do imóvel, vedada a abertura de matrícula para a parte onerada.

No que concerne ao ITR referente aos últimos cinco anos e ao último CCIR, verifica-se que a Lei nº 9.393/96, por meio do art. 21, impõe a obrigatoriedade de comprovação do seu pagamento, referente aos cinco últimos exercícios, para serem praticados quaisquer dos atos previstos nos [arts. 167 e 168 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#) (Lei dos Registros Públicos), observada a ressalva

prevista no **caput** do artigo 20, *in fine*. Confira-se:

Art. 20. A concessão de incentivos fiscais e de crédito rural, em todas as suas modalidades, bem como a constituição das respectivas contrapartidas ou garantias, ficam condicionadas à comprovação do recolhimento do ITR, relativo ao imóvel rural, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos em que a exigibilidade do imposto esteja suspensa, ou em curso de cobrança executiva em que tenha sido efetivada a penhora.

Parágrafo único. É dispensada a comprovação de regularidade do recolhimento do imposto relativo ao imóvel rural, para efeito de concessão de financiamento ao amparo do Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar - PRONAF.

Art. 21. É obrigatória a comprovação do pagamento do ITR, referente aos cinco últimos exercícios, para serem praticados quaisquer dos atos previstos nos [arts. 167 e 168 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#) (Lei dos Registros Públicos), observada a ressalva prevista no **caput** do artigo anterior, *in fine*.

Parágrafo único. São solidariamente responsáveis pelo imposto e pelos acréscimos legais, nos termos do [art. 134 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966](#) - Sistema Tributário Nacional, os serventuários do registro de imóveis que descumprirem o disposto neste artigo, sem prejuízo de outras sanções legais.

O Provimento nº 260/CGJ/2013 também estabelece, por meio do art. 691, que a identificação e a caracterização do imóvel compreendem:

Art. 691. A identificação e a caracterização do imóvel compreendem:

(...)

II - se rural:

a) a denominação;

b) o código do imóvel e os dados constantes do CCIR;

III - a localização (distrito, município);

IV - as características e confrontações, inadmitidas expressões genéricas, tais como “com quem de direito”, ou “com sucessores de determinadas pessoas” e assim por diante;

V - a área do imóvel em metros quadrados ou hectares.

Do mesmo modo, o art. 692, do Provimento nº 260/CGJ/2013 diz ser obrigatória a apresentação do CCIR. Vejamos:

Art. 692. É obrigatória a apresentação do CCIR, transcrevendo-se na matrícula o código, o módulo rural e a fração mínima de parcelamento.

Com efeito, o Decreto nº 4.449/2002, dispõe no seu art. 1º que:

Art. 1º A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exigida no [art. 22 e nos seus §§ 1º e 2º da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966](#), far-se-á sempre acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa de sua comprovação, previstos no [art. 20 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996](#), bem como os casos de imunidades, extinção

e exclusão do crédito tributário.

Assim, a necessidade de apresentação do CCIR como prova de quitação do ITR deverá ser analisada com de acordo com as normas acima transcritas cotejadas com as peculiaridades do caso concreto.

No que pertine ao Cadastro Ambiental Rural, a resolução da questão perpassa pela aplicação da norma insculpida no art. 29 da Lei nº 12.651/2012. *Verbis*:

Art. 29. É criado o Cadastro Ambiental Rural - CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

§ 1º A inscrição do imóvel rural no CAR deverá ser feita, preferencialmente, no órgão ambiental municipal ou estadual, que, nos termos do regulamento, exigirá do proprietário ou possuidor rural: [\(Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012\).](#)

I - identificação do proprietário ou possuidor rural;

II - comprovação da propriedade ou posse;

III - identificação do imóvel por meio de planta e memorial descritivo, contendo a indicação das coordenadas geográficas com pelo menos um ponto de amarração do perímetro do imóvel, informando a localização dos remanescentes de vegetação nativa, das Áreas de Preservação Permanente, das Áreas de Uso Restrito, das áreas consolidadas e, caso existente, também da localização da Reserva Legal.

§ 2º O cadastramento não será considerado título para fins de reconhecimento do direito de propriedade ou posse, tampouco elimina a necessidade de cumprimento do disposto no [art. 2º da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.](#)

§ 3º A inscrição no CAR será obrigatória para todas as propriedades e posses rurais, devendo ser requerida até 31 de dezembro de 2017, prorrogável por mais 1 (um) ano por ato do Chefe do Poder Executivo. [\(Redação dada pela Lei nº 13.295, de 2016\)](#) [\(Vide Decreto nº 9.257, de 2017\)](#)

Art. 30. Nos casos em que a Reserva Legal já tenha sido averbada na matrícula do imóvel e em que essa averbação identifique o perímetro e a localização da reserva, o proprietário não será obrigado a fornecer ao órgão ambiental as informações relativas à Reserva Legal previstas no inciso III do § 1º do art. 29.

Parágrafo único. Para que o proprietário se desobrigue nos termos do caput, deverá apresentar ao órgão ambiental competente a certidão de registro de imóveis onde conste a averbação da Reserva Legal ou termo de compromisso já firmado nos casos de posse.

Derradeiramente, registre-se que 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 art. 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.

Com efeito, 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 art. 782 do Código de Normas, *in verbis*:

Art. 782. Os títulos judiciais estão sujeitos à qualificação registral e ao procedimento de dúvida.

Além disso, nessa qualificação, por ser restrita aos aspectos formais, não pode o Oficial se imiscuir no mérito do ato judicial, administrativo ou negocial. Este, inclusive, é o comando insculpido no art. 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.

Como é cediço, ainda que o título judicial fosse qualificado negativamente, a autoridade judicial poderia determinar a prática do ato pelo oficial, nos termos do art. 785 do Provimento nº 260/CGJ/2013, *in verbis*:

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.**

Pelo exposto, encaminhe-se ao Diretor do Foro da Comarca de Espinosa cópia desta manifestação, como mero subsídio e sem caráter vinculatório, para conhecimento.

Servirá como ofício cópia dessa decisão, a qual deverá ser lançada no banco de precedentes - "*Coleção Registro de Imóveis*".

Após, arquivem-se com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte, 19 de dezembro de 2018.

João Luiz Nascimento de Oliveira

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 19/12/2018, às 16:48, 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 **1696830** e o código CRC **F723E38D**.

0143053-75.2018.8.13.0000

1696830v9