



CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA
Rua José Camacho, nº 585 - CEP 76800-000 - Porto Velho - RO - www.tjro.jus.br/corregedoria/
Telefone (69) 3309-6011 - email:cgj@tjro.jus.br

DECISÃO - CGJ N° 299/2024

Vistos etc.,

Cuida-se de **Recurso de Apelação** interposto por **Dirce Batista Rodrigues Pereira** contra sentença proferida no PJE 7004851-93.2022.8.22.0004 e da lavra do Juiz Corregedor Permanente da Comarca de Ouro Preto do Oeste que, em processo de dúvida apresentada pela serventia do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas daquela comarca, negou averbação de georreferenciamento de imóvel rural, id. 89599184.

Afirmando ser proprietária do Lote 12/A, da Gleba 07, matrícula 12.812, L-2, pede que sejam averbadas as confrontações do imóvel rural, pois o INCRA constatou erro material na nomenclatura dos lotes laterais.

Diz que o INCRA enviou ofício retificador ao cartório de imóveis para correção da área rural, entretanto o registrador não realizou a retificação e a averbação do georreferenciamento, exigindo, para tanto, a anuência dos confrontantes e por entender necessária ação judicial para definir os limites e confrontações.

Pontua ter ingressado com pedido judicial de retificação do imóvel rural (proc. 7006101-69.2019) postulando alteração dos limites do imóvel para fazer constar o lote 11 onde consta lote 12 e fazer constar o lote 13 onde consta lote 12. Entretanto o magistrado entendeu que a definição dos limites e confrontações deve ser feita por ação demarcatória e, por consequência, extinguiu o feito sem resolução de mérito.

Destaca que o cartório de imóveis não poderia negar a retificação da área e a averbação do georreferenciamento e que, ao fazê-lo, está convertendo indevidamente o procedimento administrativo de dúvida em procedimento ordinário.

Anota que, ao contrário do afirmado pelo oficial registrador, não houve modificação do polígono do imóvel no georreferenciamento que continua o mesmo constante da planta registrada no cartório de imóveis, proveniente da matrícula 12.812.

Faz remissão à nova redação da Lei 6.015/73, que permite averbação da retificação dos limites e confrontações do imóvel por meio de georreferenciamento, desde que não haja alteração de cinco por cento do total do imóvel, como no caso posto para exame em que a

diferença é de 0,34%, equivalente a 0,1147 hectares entre a área registrada de 33,9604 hectares e a georreferenciada, de 33,8457 hectares.

Destaca, ademais, que a área georreferenciada é menor do que a registrada, não havendo, pois, indícios de lesões a terceiros.

Sustenta que o artigo 1.100, §23 das Diretrizes Gerais Extrajudiciais e o artigo 1º da Resolução 41/219/CNJ dispensam declaração de anuência dos confrontantes nos casos de averbação da certificação de georreferenciamento quando não houver alteração do polígono originário do imóvel, tampouco alteração maior que cinco por cento do total do imóvel, bastando, para tanto, a declaração, sob responsabilidade, do proprietário e do técnico responsável.

Salienta que o georreferenciamento é certificado pelo INCRA e, sendo dotado de fé pública, é suficiente para definir, estabelecer, regularizar e certificar a situação fática dos imóveis rurais.

Ressalta, ademais, que erros de descrição de imóveis são passíveis de correção de ofício ou a requerimento da parte, pois a localização exata do imóvel é extraída pelas coordenadas geográficas e não pelos limites e confrontações.

Nesse contexto, pede que seja reformada a sentença e, por consequência, afastada a exigida anuência dos confrontantes, pois se trata de georreferenciamento certificado pelo INCRA, por não haver alteração do polígono e por não se tratar de diferença superior a cinco por cento do total do imóvel, id. 90262268.

O e. Procurador de Justiça Edmilson José de Matos Fonsêca afirma que não há razão para o pronunciamento ministerial, id. 90511776.

É o relatório. Decido.

Em que pese as alegações da apelante no sentido de que não se faz necessário anuência dos confrontantes para a retificação da área e a averbação do georreferenciamento, imperioso levar em conta que a flexibilização da Lei de Registros Públicos, que dispensa a anuência dos confrontantes, não alcança qualquer caso de retificação extrajudicial.

Singela interpretação literal e gramatical da Lei 13.838/2019, que acrescentou o §13 ao artigo 176 da Lei de Registros Públicos (6.015/73) revela que é dispensada a anuência dos confrontantes nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais como descrito nos §§3º e 4º do mesmo artigo, *verbis*:

“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.

§1º. A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

[...]

*§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.

§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.

[...]

§13. Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações.

Nos ditos casos previstos nos §§3º e 4º, do artigo 176 da Lei 6.015/73, em se tratando de desmembramento, parcelamento e remembramento, se basta a declaração do requerente de que respeitou os limites e confrontações, sendo dispensada, portanto, a anuência dos confrontantes.

Em que pese a interpretação divergente que, à luz da hermenêutica sistemática, admitia a dispensa da anuência em qualquer caso de averbação de georreferenciamento emitido pelo INCRA, sobreveio a Recomendação 41/2019/CNJ com o objetivo de uniformizar a interpretação do artigo 176, §13 da Lei 6.015/73, que recomendou que a retificação e a averbação sigam a interpretação literal da norma que restringe a dispensa da anuência dos confrontantes, apenas, para as hipóteses de desmembramento, parcelamento ou remembramento do imóvel rural, *verbis*:

“Art. 1º. RECOMENDAR aos registradores de imóveis que, nas retificações previstas no art. 213 da lei 6.015/73, provenientes de georreferenciamento de que trata a lei Federal 10.267/2001, dispensem a anuência dos confrontantes nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações, nos termos no art. 176, §§ 3º e 4º, c/c o §13 da lei 6.015/73, alterada pela Lei 13.838, de 4 de junho de 2019.

Parágrafo Único. Nas retificações em que houver inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração da área até então constante na matrícula, recomenda-se que os oficiais de registro continuem exigindo a anuência dos confrontantes, nos exatos termos do que preceitua o art. 213, II, da Lei 6.015/73.

Art. 2º Esta recomendação entra em vigor na data de sua publicação.”

Esse entendimento pacificado pelo Conselho Nacional de Justiça prevaleceu até ser modificado pela Medida Provisória 910/2019, que incluiu o §17, no artigo 213 da Lei 6.015/73 para dispensar a anuência dos confrontantes, no próprio procedimento de retificação extrajudicial e para qualquer caso de inserção da descrição georreferenciada, independentemente de se tratar de divisão ou reunião de imóveis.

Entretanto, essa interpretação extensiva teve vigência temporária e perdurou enquanto vigente a Medida Provisória 910/2019, entre 10.12.2019 e 19.05.2020, quando caducou por não

ter sido convertida em lei.

No caso em comento, nenhum dos pedidos de averbação de georreferenciamento foi formalizado quando vigendo a Medida Provisória 910/2019, pois o primeiro pedido é de 01.07.2022 e foi negado por falta de anuência dos confrontantes, conforme Nota Devolutiva 617/2022.

O segundo pedido é de 13.10.2022 e foi renovado em nome do espólio de Sebastião Pereira Rodrigues, falecido em 06.05.2014, representado por Dirce Batista Rodrigues Pereira/apelante representando os herdeiros e que também foi indeferido, pois não instruído com a anuência dos confrontantes.

Até mesmo a ação judicial 7006101-69.2019, ajuizada em 10.09.2019, está fora do período de vigência da Medida Provisória 910/2019 que, repiso, vigorou de 10.12.2019 a 19.05.2020.

No caso posto para exame, o imóvel rural Lote 12-A-Remanescente da Gleba 07, do Projeto Integrado de Colonização Ouro Preto, denominado Sítio São Sebastião, com 33,9604 hectares, matrícula 12.812, L-2, no Ofício de Registro de Imóveis de Ouro Preto do Oeste, está registrado com as seguintes confrontações:

“Norte: Lote 19, da Gleba 06, separado pela BR 364;

Leste: Lotes 12B (subdivisão do lote 12 A) e 12 (remanescente) da Gleba 07;

Sul: Lote 23 da gleba 07;

Oeste: Lotes 23A (canto) e 11 da Gleba 07.

Perímetro de 3.981,44m, conforme planta e memorial descritivo dos quais ficam fotocópias arquivadas neste ofício e ART/CREA-RO n. 8207236385 de 13.09.2011.” (id. 83999149, fls.69).

O erro informado pelo Ofício 053/2018, de 26.10.2018, do INCRA se refere às confrontações do imóvel e à medida total do lote 12-A, com 33,8457 hectares – que diverge da medida original de 33,9604 hectares constante do registro público – conforme apurado no georreferenciamento, *verbis*:

“Prezada Senhora,

Comunico a Vossa senhoria, que após instrução conclusiva no processo/INCRA/UA-JOP/N. 54607.000037/98-24, que originou o título de Domínio, sob Condição Resolutiva n. 170006/00001, em nome de Sebastião pereira Rodrigues, referente ao imóvel rural denominado, Lote n. 12-A, Gleba 07, PICOP, com área original de 36,9604 ha, no Município de Ouro Preto do Oeste/RO, informamos que nos limites e confrontações: onde se lê: Norte: com o Lote 19, separado pela BR – 364, Este: com o Lote 12, Sul: com o Lote 23, Oeste com o Lote 11; leia-se: Norte: Lote 19, da Gleba 06, separado pela BR 364, Leste: Lote 13 da Gleba 07, Sul: Lote 23 da Gleba 07, Oeste: Lote 12 da Gleba 07, conforme consta na Planta e memorial descritivo em anexo. Sendo que os interessados ficam cientes que poderão dirigir-se ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ouro preto do Oeste/RO, o qual os imóveis rurais estão registrados, conforme Certidão de Inteiro Teor, Matrículas n. 12.811 e 12.812, Livro 2, de Registro

Geral com o intuito de providenciar a averbação e transcrição do inteiro teor deste Ofício.”

Dentre as divergências apontadas pelo INCRA, extrai-se do registro público que o lote 12-A-Remanescente tem confrontações, ao leste com o lote 12 e a oeste com os lotes 11 e 23A (canto), entretanto o INCRA aponta, diversamente, a confrontação do lote 12A ao leste com o lote 13 e a oeste com o lote 12.

Comparando as plantas arquivadas no cartório e o mapa em que consta a modificação pretendida (id. 83999149, fls. 75/79), se extrai que a retificação das confrontações do lote 12-A (matrícula 12.812) implicará em alterar a localização do Lote 12-B (matrícula 18.811) e do Lote 12 (não matriculado).

Essa modificação pretendida, por configurar alteração substancial da situação jurídica dos imóveis confrontantes, não é possível em sítio de procedimento extrajudicial de retificação e averbação, pois implica em substituir um por outro imóvel, não sendo possível pensar em singelo erro material a ser corrigido.

Ainda que resulte de levantamento geodésico realizado pelo INCRA, portanto com presunção de veracidade e legitimidade, a certificação do memorial descritivo não pode ser tida como reconhecimento do domínio ou exatidão de limites e confrontações o que, aliás, se extrai do artigo 9º, §2º do Decreto 4.449/2002, *verbis*:

“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.

§1º 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.

§2º A certificação do memorial descritivo pelo INCRA não implicará reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário.”

No mesmo sentido, aliás, a Instrução Normativa 77/2013 do INCRA, que regulamenta o procedimento de certificação da poligonal, objeto de memorial descritivo de imóveis rurais de que trata a Lei 6.015/73, dispõe que a certificação do memorial descritivo pelo INCRA não deve desaguar no reconhecimento do domínio ou na exatidão dos limites e confrontações e, em especial, não dispensará a qualificação registral que é atribuição exclusiva do oficial delegatário, *verbis*:

“Art. 17. A certificação do memorial descritivo pelo INCRA não implicará reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo credenciado, bem

como não dispensará a qualificação registral, atribuição exclusiva do oficial de registro de imóveis.”

Portanto, não é absoluta a presunção de veracidade e legitimidade do georreferenciamento realizado pelo INCRA, ademais quando resulte em modificação substancial da situação jurídica do imóvel, pois depende, para tanto, de análise da legalidade e da higidez do documento a ensejar registro.

Nesse contexto, não há falar em alteração da sentença, pois tratando-se de pedido formalizado em 13.10.2022, fora, portanto, do período de vigência da Medida Provisória 910/2019, prevalece a interpretação de que se faz indispensável a anuência dos confrontantes que, como dito, somente é dispensada em se tratando de desmembramento, parcelamento ou remembramento, o que, convenha-se, não se amolda à hipótese desse processo, pedido de averbação de georreferenciamento de confrontações diversas do que consta do registro de imóveis e sendo deferido implicará em substancial alteração da situação jurídica dos imóveis.

Ante o exposto, com o olhar voltado para a legalidade e segurança jurídica do registro público com efeitos erga omnes (art. 1245, §2º, CC), **nego provimento ao apelo.**

Custas pelo apelante, por se tratar da hipótese prevista no artigo 207 da Lei de Registros Públicos.

Ao DEPEX para que, com cópia dessa decisão, seja cientificado o Magistrado e a recorrente; à assessoria desta Corregedoria para que providencie a publicação no Diário da Justiça.

Com o trânsito em julgado e por força do artigo 203, I da Lei 6.015/73 e artigo 125 das Diretrizes Gerais Extrajudiciais, que sejam restituídos os documentos à parte, independentemente de traslado, dando ciência ao Oficial do Registro de Imóveis para que consigne no protocolo e cancele a prenotação.

Cumpra-se.

Porto Velho, 08 de abril de 2024.

Des. Gilberto Barbosa
Corregedor-Geral da Justiça



Documento assinado eletronicamente por **GILBERTO BARBOSA BATISTA DOS SANTOS**, **Corregedor (a) Geral da Justiça**, em 08/04/2024, às 13:31 (horário de Rondônia), conforme § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no Portal SEI <https://www.tjro.jus.br/mn-sist-sei>, informando o código verificador **3960531** e o código CRC **4B0EFFF9**.