

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 5.032, DE 2016

Acrescenta parágrafo ao artigo 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que "dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências", para dispensar a realização de novo georreferenciamento de imóvel rural arrematado ou adjudicado.

Autor: Deputado CARLOS BEZERRA

Relator: Deputado GENINHO ZULIANI

I - RELATÓRIO

Encontra-se, no âmbito desta Comissão, o Projeto de Lei nº 5.032, de 2016, de iniciativa do Deputado Carlos Bezerra, que cuida de acrescentar parágrafo ao art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que "Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências", para dispensar, para fins de registro e averbações, a realização de novo georreferenciamento (apresentação de novo memorial descritivo georreferenciado) de imóvel rural nas hipóteses que especifica.

De acordo com a referida proposição, quando o registro ou as averbações referentes a imóvel rural resultarem de arrematação ou adjudicação determinada por sentença, será dispensado um novo georreferenciamento, desde que haja, nos autos judiciais, a comprovação de sua realização prévia na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, é previsto no âmbito da mencionada proposição que a lei almejada entrará em vigor na data de sua publicação oficial.

No âmbito da justificação oferecida à aludida matéria pelo respectivo autor, é assinalado que, “Para que o imóvel conste do Sistema Nacional de Cadastro Rural”, “é necessária a realização do georreferenciamento, que consiste em “procedimento em que são feitas medições que utilizam inclusive vistas aéreas, de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro, conforme os parâmetros estabelecidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA”. Em seguida, arremata o referido proponente que, “Embora se reconheça que tais medidas são imprescindíveis quando se discute a real individualização do imóvel (como em uma ação de usucapião, por exemplo)”, não há porque se exigir “a dispendiosa e demorada realização de novo georreferenciamento quando se tratar de registro ou averbação oriunda de carta de arrematação judicial ou adjudicação”.

Por despacho da Mesa Diretora desta Câmara dos Deputados, a aludida proposição foi distribuída, para análise e parecer, à Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural e a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania nos termos do que dispõem os artigos 24 e 54 do Regimento Interno desta Casa a fim de tramitar em regime ordinário, sujeitando-se à apreciação conclusiva pelas Comissões.

No âmbito da Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural, a proposição mencionada recebeu, no prazo ali concedido para oferecimento de emendas, uma única emenda destinada a estabelecer, mediante novo parágrafo projetado a ser acrescido ao art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, que “Quando o registro ou as averbações referentes ao imóvel rural forem resultado de arrematação ou adjudicação determinada por sentença, será dispensado o georreferenciamento, por parte do credor, quando não realizado anteriormente o seu registro na matrícula do imóvel”.

No exercício de sua competência regimental, a Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural aprovou o referido projeto de lei sem modificações nos termos do parecer do relator, Deputado Irajá Abreu. Na oportunidade em que houve tal deliberação, restou, pois, rejeitada a emenda aludida.

Consultando os dados relativos à tramitação da referida matéria legislativa no âmbito desta Comissão, observa-se que o prazo concedido para oferecimento de emendas se esgotou sem que qualquer uma tenha sido apresentada em seu curso.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Compete a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania se pronunciar sobre o projeto de lei em tela e a emenda referida quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito nos termos regimentais.

O referido projeto de lei se encontra compreendido na competência privativa da União para legislar sobre registros públicos, sendo legítima a iniciativa legislativa e adequada a elaboração de lei ordinária para tratar da matéria nele versada (Constituição da República de 1988: Art. 22, *caput* e inciso XXV, Art. 48, *caput*, Art. 61, *caput*). Vê-se, pois, que tal proposição obedece aos requisitos constitucionais formais exigidos para a espécie normativa.

Além disso, ela não contraria, à evidência, normas de caráter material erigidas pela Carta Magna, bem como os princípios e fundamentos que informam o nosso ordenamento jurídico.

No que diz respeito à técnica legislativa empregada no projeto de lei em análise, é de se verificar que este se encontra plenamente de acordo com os ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001.

Quanto à emenda oferecida no âmbito da Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural, é de se assinalar que não vislumbramos, em seu texto, quaisquer vícios pertinentes aos aspectos de constitucionalidade e juridicidade ou defeitos quanto à técnica legislativa nele empregada.

Passemos ao exame do conteúdo legislativo emanado do projeto de lei e da emenda referidos quanto ao aspecto de mérito.

O georreferenciamento de imóvel rural consiste em procedimento técnico que torna possível obter a localização, os limites e as confrontações 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 georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA.

No âmbito do registro imobiliário, vigora o princípio da especialidade, que impõe que todo imóvel levado a registro esteja perfeitamente individualizado.

Nessa esteira, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), estatui que, para fins de matrícula, a identificação de imóvel rural será feita com indicação “do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área (art. 176, § 1º, inciso II, item 3, alínea "a").

Por sua vez, o § 3º do caput do art. 176 da Lei de Registros Públicos dispõe que, “Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais”, a identificação do imóvel rural (prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º do caput do mesmo artigo referido) “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, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA”, garantindo-se a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

Ao lado disso, prevê o § 4º do caput do mesmo art. 176 que a identificação de que trata o parágrafo que lhe precede se tornará obrigatória para a efetivação de registro em qualquer situação de transferência de imóvel rural nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

Na mesma linha de disposições aqui mencionadas, o caput do art. 225 da Lei de Registros Públicos determina que “Os tabeliães, escrivães e juízes 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”, prevendo adiante o respectivo § 3º que, “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”, sendo garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

Em âmbito infralegal, o caput do art. 10 do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005, estatui que 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 transmissão da titularidade do bem após transcorridos os prazos indicados em incisos do aludido caput de dispositivo.

Observa-se, entretanto, que, a respeito da obrigatoriedade de procedimento de georreferenciamento de imóvel rural para a instrução de autos judiciais, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, recentemente (em 4 de dezembro de 2018), confirmando acórdão do Tribunal de Justiça de Mato Grosso, fixou, em acórdão proferido em que se julgou recurso especial (REsp 1.646.179), entendimento segundo o qual o georreferenciamento de imóvel rural nem sempre há de ser obrigatório.

O relator, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, na ocasião, assinalou, em seu voto, o seguinte:

“Nesse contexto, o georreferenciamento é imprescindível somente em processos judiciais aptos a provocar alterações no registro imobiliário. Isso porque a 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” (LOUREIRO, Luiz

Guilherme. Registros públicos: teoria e prática. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014, pág. 414).”

Em relação a dificuldades enfrentadas com vistas à realização de georreferenciamento de imóvel rural, apontou o relator da matéria legislativa ora sob exame no âmbito da Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural, em seu parecer, o seguinte:

“Para tanto, o trabalho deve ser realizado por um profissional da área de agrimensura credenciado junto ao Incra. A documentação necessária para a posterior certificação do imóvel, tais como requerimento, relatório técnico com a descrição do objeto, período de execução, nome do proprietário, quantidade e descrição dos equipamentos e softwares utilizados, quadro resumo das precisões obtidas, cópia da matrícula, planta, memorial descritivo, planilha técnica, dentre outros deve ser encaminhada ao Incra, que analisará e, em caso de regularidade, expedirá a certificação do imóvel. Embora a finalidade do georreferenciamento seja conferir maior segurança jurídica ao sistema fundiário brasileiro, sua operacionalização não está acontecendo a contento.

A descrição acima demonstra o quão complexo e dispendioso é para o proprietário de imóvel rural o processo de georreferenciamento.

Mas, ainda mais preocupante é que, após atender a todos os requisitos, o proprietário se depara com a falta de capacidade operacional do Incra em atender as demandas geradas a partir da Lei nº 10.267, que além de estabelecer a obrigatoriedade de georreferenciar os imóveis, estipulou que sem a respectiva certificação, o imóvel rural não poderá ser vendido, partilhado, permutado, doado, desmembrado, lembrado, alienado fiduciariamente e nem poderá ser realizada a contratação de financiamentos agrícolas.”

Assim, considerando a aludida finalidade precípua do georreferenciamento (apresentação de memorial descritivo georreferenciado) obrigatório de imóveis rurais em autos judiciais – que é de se evitar qualquer tipo de distorção ou fraude no espelho imobiliário e, desse modo, assegurar maior realidade das informações constantes nos registros públicos –, bem como as relatadas dificuldades geralmente impostas para a sua realização e ainda os reclames da sociedade por maior desburocratização de procedimentos com vistas a maior eficiência do Estado na prestação de serviços públicos e ganhos para a economia para o País, avaliamos que o projeto de lei em análise se revela importante e merece prosperar.

Contudo, é de se acolher a alteração legislativa pretendida no projeto de lei em análise nos moldes de um texto alternativo que estabeleça que, quando o registro ou as averbações relativas ao imóvel rural forem resultado de arrematação ou adjudicação determinada por sentença, restará dispensado novo georreferenciamento, desde que haja a comprovação, nos autos judiciais, de sua realização prévia na forma da lei à vista de certidão do registro imobiliário juntada e que a determinação judicial não implique alteração da descrição do imóvel (área, localização, características, confrontações e limites respectivos) no registro imobiliário.

Especificamente quanto à emenda oferecida no âmbito da Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural e posteriormente rejeitada por deliberação de tal colegiado, entendemos que cumpre aqui ora formalmente também rejeitá-la até porque a redação respectiva não é exatamente aquela que, em nosso modo de ver, cabe, ao final, vingar.

Diante do exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade e adequada técnica legislativa do Projeto de Lei nº 5.032, de 2016, e da emenda a ele oferecida no âmbito da Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural. Quanto ao mérito, o nosso voto é pela aprovação do Projeto de Lei nº 5.032, de 2016, nos termos do substitutivo ora oferecido cujo teor segue em anexo, e pela rejeição da emenda mencionada.

Sala da Comissão, em de de 2019.

Deputado GENINHO ZULIANI

Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 5.032, DE 2016

Acresce parágrafo ao art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que "Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências".

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acresce parágrafo ao art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre registros e averbações relativas a imóveis rurais em virtude de arrematação ou adjudicação determinada por sentença.

Art. 2º O art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º:

“Art. 225.

.....

§ 4º Quando o registro ou as averbações relativas ao imóvel rural forem resultado de arrematação ou adjudicação determinada por sentença, será dispensada a apresentação de memorial descrito georreferenciado nos termos do disposto no § 3º do caput deste artigo, desde que haja a comprovação, nos autos judiciais, de sua realização prévia na forma da lei à vista de certidão do registro imobiliário e que a determinação judicial não implique alteração da descrição do imóvel (área, localização, característicos, confrontações e limites respectivos) no registro imobiliário.” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2019.

Deputado GENINHO ZULIANI
Relator