

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E CIDADANIA - CCJC
PROJETO DE LEI Nº 3.027, de 2011.

(Voto em separado – Deputado PADRE JOÃO – PT/MG)

“Projeto de Lei nº 3.027, de 2011, que acrescenta parágrafo 4º ao art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que "dispõe sobre os registros públicos, para estabelecer a dispensa de georreferenciamento quando o registro do imóvel rural for fundado em carta judicial de arrematação ou adjudicação.”

Autor: Dep. Federal Carlos Bezerra – PMDB/MT.

Relator: Dep. Federal Alceu Moreira – PMDB/RS.

I – Relatório.

O vertente projeto de lei objetiva à inclusão do §4º ao artigo 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), a fim de estabelecer a dispensa de exigência de realização de georreferenciamento quando se tratar de registro ou averbação referente a imóvel rural resultante de arrematação ou adjudicação determinada por sentença.

Ora, a atual redação do art. 225 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) estatui o seguinte:

[...]

Art. 225 - 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 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.

§1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§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. [...]

Já o 4º que se visa acrescentar ao texto da Lei de Registro Público, estabelece que *sempre que o registro ou as averbações referentes ao imóvel rural forem resultado de arrematação ou adjudicação determinada por sentença, dispensa-se o georreferenciamento.*

O nobre Deputado autor faz a seguinte justificção para a sua iniciativa:

“O registro de imóveis rurais é sujeito a exigências muito mais minuciosas do que o registro de imóveis urbanos. Logicamente, tal se justifica de modo especial no que tange à necessidade da identificação precisa dos rumos do imóvel, suas confrontações e limites. Para que essas formalidades tragam segurança às transações de imóvel rural a Lei de Registros Públicos exige, entre outras coisas, a realização do georreferenciamento, ou seja, um procedimento em que são feitas medições que utilizam inclusive vistas aéreas, de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro, conforme os parâmetros estabelecidos pelo INCRA. Embora se reconheça que tais medidas são imprescindíveis em qualquer tipo de situação em que se discuta a real individualização do imóvel (como em uma ação de usucapião, por exemplo), não há porque exigir-se a dispendiosa e demorada realização do georreferenciamento quando se tratar de registro ou averbação

oriunda de carta de arrematação judicial ou adjudicação. Por certo, para que a pessoa obtenha um título de imóvel rural em arrematação ou adjudicação, a individuação do terreno, seus limites e todas as informações necessárias já passaram pelo crivo rigoroso da autoridade judicial. Assim, como já faz a jurisprudência dominante de diversos Tribunais em nosso país, não há porque se manter tal exigência, onerando ainda mais a parte que já satisfaz todos os requisitos de segurança do Poder Público na via judicial.

O parecer do relator nessa Comissão é pela aprovação do Projeto de Lei, sendo oportuno destacar o seguinte trecho do voto proferido:

[...]

Portanto, não se pode olvidar que, para alguém obter um título de imóvel rural em arrematação ou adjudicação judicial, é certo que a individuação do terreno, seus limites e todas as informações necessárias já passaram por um crivo rigoroso da autoridade judicial nos termos desse mencionado §3º . Não é justificável, pois, que se exija a realização de um novo georreferenciamento quando se tratar de registro ou averbação oriunda de carta de arrematação judicial ou adjudicação, uma vez ser tal procedimento técnico notoriamente demorado e dispendioso e que a medida aludida oneraria ainda mais a parte que já satisfaz todos os requisitos de segurança do Poder Público na via judicial. [...]

É o relatório.

II – Voto.

Ora, não obstante entendermos que a arrematação ou adjudicação de imóveis rurais objeto de disputas judiciais pressuponha a exaustiva delimitação da área considerada, não se pode afirmar com segurança absoluta, que em todas essas disputas judiciais houve ou haverá necessariamente, a realização do necessário georreferenciamento.

O fato é que a definição desses limites é deverás importante, principalmente na seara de uma disputa judicial, a fim de evitar que a própria prestação jurisdicional seja objeto da imposição de um problema mais grave, decorrente, por exemplo, da ausência de fixação clara e objetiva dos limites desses imóveis rurais.

Com efeito, no artigo denominado “Breves anotações sobre o Registro de Imóveis”, o Dr. *Marcelo Augusto Santana de Melo*, Registrador imobiliário em Araçatuba-SP afirma o seguinte sobre o princípio da especialidade no registro de imóveis, no qual se insere o georreferenciamento:

[...]

O artigo 176 da Lei nº 6.015/73 é a expressão do princípio da especialidade, exigindo a identificação do imóvel com todas as suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver.

A doutrina divide o princípio da especialidade em três classes: a) a denominada especialidade objetiva que concerne ao objeto da situação jurídica que é o imóvel com todas as suas características que acabamos de discorrer; b) a chamada especialidade subjetiva, que diz respeito às pessoas titulares de direitos ou poderes enunciados na situação jurídica, principalmente à completa identificação; e c) a especialidade do fato jurídico exprimindo-se sua natureza, extensão às condições que houver, seu valor. Contudo, somente os dois primeiros foram aceitos e amplamente difundidos em razão da maior aplicação ou relevância registrária.

*Com o advento da Lei n. 10.267, de 28.08.2001, foi criada uma forma tecnicamente mais precisa de descrição de imóveis rurais, **trata-se do georreferenciamento**. A referida lei alterou a Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, exigindo a identificação dos imóveis rurais por meio desse sistema que será obtido “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” (§ 3º do artigo 176). Assim, deu-se início a uma interconexão entre cadastro e registro, inédita no cenário mundial. O registro além de tecnicamente descrito, corresponderá exatamente à figura geométrica fática. [...] (grifos em negrito nossos).*

Assim, para o registro da escritura de adjudicação e por segurança jurídica, há a necessidade da observância do que dispõe a

legislação aplicável à espécie, ou seja, a Lei 10.267/2001, regulamentada pelo Decreto nº 4.449/02 e também pelo Decreto nº 5.570/05.

Desse modo, é obrigatória a realização de georreferenciamento. Na verdade, o art. 2º do Decreto nº 5.570/2005 estabelece acertadamente que a identificação do imóvel rural objeto de ação judicial prevista no § 3º do art. 225 da Lei n. 6.015/1973 deve ser exigida imediatamente, qualquer que seja a dimensão da área:

“Art. 2º. A identificação do imóvel rural objeto de ação judicial, conforme previsto no § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, será exigida nas seguintes situações e prazos:

I – imediatamente, qualquer que seja a dimensão da área, nas ações ajuizadas a partir da publicação deste Decreto; (...).”

Dispõe também o § 3º do art. 225 da Lei n. 6.015/1973, redação dada pela Lei n. 10.267/2001:

“Art. 225.(...).

§ 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 cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.”

Tornou-se, portanto, obrigatória a realização de georreferenciamento, nos casos de transferência, desmembramento, remembramento e parcelamento de imóveis rurais, a identificação da propriedade rural a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida ART (artigo 10, redação dada pelo Decreto 5.570/05).

A mesma preocupação em relação à realização do georreferenciamento é adotada, por exemplo, na Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, que dispõe sobre a regularização fundiária das ocupações incidentes em terras situadas em áreas da União, no âmbito da Amazônia Legal, como se vê dos respectivos artigos 9º, 26 e 40.

Desse modo, entendemos que a dispensa de exigência de realização de georreferenciamento quando se tratar de registro ou averbação referente a imóvel rural resultante de arrematação ou adjudicação determinada por sentença não deve ser aprovada, de modo que se tenha, mesmo diante dessas realidades de disputas judiciais, total segurança jurídica na delimitação da área objeto da transferência do imóvel rural, o que não é garantido, como dito, necessariamente, no âmbito da lide.

Em reforço ao que se afirma, aduz-se ainda que a exigência do georreferenciamento - tal como definido na legislação em vigor - está eliminando todas as incertezas existentes no sistema registral brasileiro, à medida em que substitui uma descrição frágil, baseada em acidentes geográficos e confrontantes, por uma descrição técnico-científica (coordenadas geodésicas dos vértices do imóvel), que não se altera com o tempo.

Propor a eliminação desta "conquista" representa uma aposta no retorno da incerteza fundiária para fins incompatíveis com o interesse público.

A alegação de que imóveis rurais oriundos de arrematação ou adjudicação já teriam sido objeto de "...um crivo rigoroso da autoridade judicial..." é um sofisma.

Os juízes em geral, expedem carta de arrematação ou adjudicação sem exigir o georreferenciamento do imóvel em questão. Isso acontece porque "carta de arrematação ou adjudicação" é equivalente à um "título aquisitivo" (escritura, contrato de compra e venda etc.). A legislação não exige o georreferenciamento para o "ato de compra e venda" do imóvel rural, que é feito junto ao cartório de notas.

O georreferenciamento só é exigido na "etapa de registro do imóvel" junto ao cartório de registro imobiliário.

A alegada "jurisprudencia dominante de diversos tribunais existente em nosso país", sobre ser desnecessário tal exigência, também não corresponde à realidade. Os Oficiais de Registro, cada vez mais, exigem a planta georreferenciada como condição para promover averbação, registro ou abertura de matrícula de imóveis rurais. Esse procedimento é uma garantia, para o Registrador, de que não haverá contestação sobre o seu procedimento.

Em resumo, o projeto de lei está amparado em argumentos frágeis, inconsistentes, e que não trazem nenhuma melhoria, vantagem ou aprimoramento para o sistema registral brasileiro.

Diante do exposto e por entender que a manutenção da exigência do georreferenciamento, mesmo nos casos de arrematação ou adjudicação judicial traz maior garantia para a sociedade, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, **no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 3.027, de 2011.**

Sala da Comissão, em de julho 2015.

Padre João
Deputado Federal – PT/MG