



tribunal  
de justiça  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
Corregedoria-Geral da Justiça  
Secretaria Executiva

Ofício Circular nº III /2010-SEC

Goiânia, 01 de 09 de 2010.

Processo nº 3231259/2010

*Aos Magistrados Diretores de Foro*


*Assunto: Orientação aos Oficiais de Registro de Imóveis e anexos do Estado de Goiás quanto ao registro nos casos de Carta de Arrematação.*

Senhor(a) Juiz(a) :

Encaminho a Vossa Excelência cópias do Despacho nº 890/2010 e do Parecer nº 096/2010-II, extraídas dos autos do processo supramencionado, para conhecimento próprio, ciência aos demais juízes e orientação aos Oficiais de Registro de Imóveis e anexos do Estado de Goiás, no sentido de que, apresentada Carta de Arrematação, instruída com memorial descritivo da área arrematada, ainda que o imóvel esteja sem o georreferenciamento, deve-se proceder ao respectivo registro.

(Endereço eletrônico para consulta ao provimento e demais atos deste Órgão Correicional : [www.tjgo.jus.br](http://www.tjgo.jus.br) ; acessar o *link* corregedoria e escolher no item publicações a opção desejada).

Atenciosamente,

  
Desembargador **FELIPE BATISTA CORDEIRO**

Corregedor-Geral da Justiça

Ofcir21/en



**Processo de Suscitação de Dúvida nº 3231259.**

**Comarca : Montes Claros de Goiás**

**Suscitante: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Montes Claros de Goiás.**

**Suscitados: João Severino Comes dos Santos e Pedro Waldomiro Guarnieri**

**DESPACHO Nº 890 /2010**

A consulta formulada pelo ilustre oficial de Registro de Imóveis e anexos de Montes Claros de Goiás, requer resposta objetiva e clara.

Apresentada uma Carta de Arrematação expedida pela Vara do Trabalho da comarca de Iporá, por meio da qual os arrematantes adquiriram uma área parcial de imóvel rural, com área de 102.9917 ha, inserida em área maior de 5.187.24.33 ha, deixou o oficial de proceder ao registro do referido documento, em face da ausência de georreferenciamento tanto da área maior, ao seu ver indispensável, quanto da menor, a ser desmembrada.

É certo que a Lei n. 10.267/2001, regulamentada pelo Decreto n. 4.449/02, impôs a necessidade do georreferenciamento nas hipóteses de transferências de imóveis rurais, seja total ou parcial

*Severino*





(desmembramento, parcelamento ou remembramento).

Entretanto, há que ser analisada a paradoxal situação em que o imóvel que não tem georreferenciamento é vendido não por ato voluntário de proprietário, mas de forma coercitiva, através de expropriação pelo Poder Judiciário, situação em que se tornará ineficaz, caso não se proceda ao registro, que é ato privativo do proprietário, que evidentemente nenhum interesse teria em promover a um ato destinado a dar efetividade à execução que acarretou a perda da sua propriedade.

Nesse impasse, ao meu ver, a ausência de georreferenciamento não pode obstar o registro, como bem assinalou o ilustre Juiz da Vara do Trabalho de Iporá, **verbis**:

“A interpretação tanto histórica como lógica e sistemática que tem sido conferida à norma jurídica ínsita nos parágrafos 3º e 4º do art. 176 da Lei 6.449/2009, é a de que a obrigatoriedade do georreferenciamento abrange tão-somente as hipóteses de transferência voluntária da propriedade rural ou as decorrentes de decisões judiciais proferidas em ações que especificamente versem sobre imóveis rurais.

Entendimento diverso, aliás, obstará qualquer modalidade de transmissão forçada da propriedade, uma vez que o georreferenciamento constitui medida privativa do titular do domínio.



um bem expropriado em juízo jamais ver-se-ia alçado ante a negativa cartorária de proceder ao registro da transferência do domínio sem a prévia realização do georreferenciamento.”

Sobre o tema, o Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso, na Apelação Cível n. 45625/2009, de que foi relator o Desembargador Rubens de Oliveira Filho, assim se pronunciou:

“A fim de que não haja dúvida a respeito da natureza jurídica da arrematação, que não pode ser equiparada ao ato de transferência voluntária do bem, transcrevo lição do Prof. Humberto Theodoro Júnior:

'Consiste a arrematação no ato de expropriação executiva, com que o órgão judicial efetua, a qualquer concorrente da hasta pública, a transferência coativa dos bens penhorados, mediante recebimento do respectivo preço...A conclusão, pois, a que chega a doutrina moderna é que a natureza contratual é incompatível com a arrematação, que só pode ser entendida como 'ato de desapropriação' ou seja, como





que o Estado interfere no domínio privado por necessidade ou utilidade pública". (Curso de Direito Processual Civil - volume II Editora Forense - 16ª edição - 1996 - pág. 223 - destaquei).

O mesmo raciocínio, portanto, deve ser aplicado à cobrança dos certificados de georreferenciamento, notadamente se o memorial descritivo do imóvel é bastante para identificá-lo. (grifei).

Esse acórdão está assim ementado:

**"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO - IMÓVEL RURAL DENEGAÇÃO PELO TABELIÃO - GEORREFERENCIAMENTO - CERTIFICAÇÃO DO INCRA - CCIR - EXPROPRIAÇÃO JUDICIAL - ATO DE SOBERANIA DO ESTADO - APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS DESNECESSIDADE - ART. 22, §§ 1º E 2º, DA LEI N. 4.947/66 - DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO.**

A arrematação é ato de soberania do Estado, com natureza de direito público, e não deve ser equiparada à transferência voluntária do bem, que possui caráter contratual.



arrematação judicial, por não se tratar de transferência voluntária ou sucessão *causa mortis*."

Pois bem, há de se ter em mente que direito é bom senso, de sorte que há de se distinguir transferência voluntária de transferência coercitiva, pois neste último caso a efetividade da prestação jurisdicional só se concretiza com o registro da carta de arrematação, de forma que a omissão do executado, em não proceder o georreferenciamento, não pode lhe favorecer, com a negação do registro do ato translativo de propriedade, realizado pelo Poder Judiciário

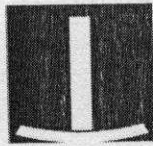
Ante tais considerações, acolho o parecer para, respondendo à consulta, orientar aos Oficiais de Registro de Imóveis e anexos do Estado de Goiás, no sentido de que apresentada Carta de Arrematação, instruída com memorial descritivo da área arrematada, ainda que o imóvel esteja sem o georreferenciamento, deve-se proceder ao respectivo registro.

Dê-se ciência ao ilustre suscitante, ao Dr. Juiz da Vara do Trabalho de Iporá e aos Senhores Juizes de Direito, Diretores do Foro, para dar conhecimento aos Oficiais do Registro de Imóveis das respectivas comarcas.

Goiânia, 15 de junho de 2010

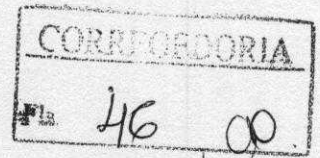
  
**Desembargador Felipe Batista Cordeiro**  
Corregedor Geral de Justiça





tribunal  
de justiça  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
Corregedoria-Geral da Justiça  
Gabinete do 2º Juiz Corregedor



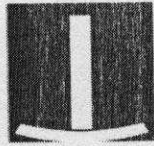
PROCESSO Nº : 3231259/2010  
NOME : Ivan Lino de Oliveira  
ASSUNTO : Faz Consulta  
COMARCA : Montes Belos *Claros*

PARECER Nº 096/2010-II – Através do expediente de fl. 04, o ilustre Juiz de Direito da Comarca de Montes Claros, Dr. João Luiz Costa Gomes, encaminha a esta Casa suscitação de dúvida formulada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos, Protestos e Tabelionato de Notas da Comarca de Montes Claros, Ivan Lino de Oliveira.

Afirma o Consulente que foi apresentada Carta de Arrematação oriunda da Vara do Trabalho de Iporá, Goiás, para ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Montes Claros, sendo que a mesma foi negada pelo Oficial Registrador sob o argumento de que a falta do georreferenciamento impediria a efetivação do registro.

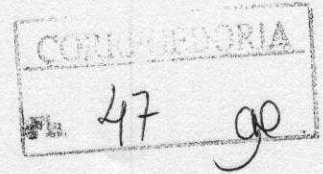
Às fls. 24/25, o ilustre magistrado da Comarca de Montes Claros, externa o seu entendimento acerca da matéria suscitada, no sentido de que “*não se trata de ato judicial que alcança o imóvel em sua totalidade, mas apenas de forma reflexa, situação que excepciona a aplicação da legislação tida como não observada.*”

Acompanham o pedido documentos de fls. 11/25.



tribunal  
de justiça  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
Corregedoria-Geral da Justiça  
Gabinete do 2º Juiz Corregedor



Senhor Desembargador Corregedor Geral da Justiça, o presente procedimento tem por substrato fático consulta referente à necessidade de realizar o georreferenciamento para a efetivação do registro do imóvel arrematado.

A Consolidação dos Atos Normativos desta Casa, artigos 818-b a 818-j, dispõe:

*Do georreferenciamento*

**Art. 818 b** – A inovação prevista pela Lei nº 10.267/01, no que pertine ao georreferenciamento, visando, sobretudo, evitar fraudes constantes, em especial, em núcleos ou em situações de áreas rurais sobrepostas, impõe-se uma análise detida da sua aplicação no sentido de impedir prejuízos de ordem social, que venham entrar negociações ou movimentações legais relativas às atividades da relevante categoria de produtores rurais e pecuaristas que labutam no território brasileiro para o sustento e a base da economia do país.

**Art. 818 c** - Os requisitos formais para a matrícula e registro vêm delineados no art. 176, da Lei dos Registros Públicos (6.015/73), com os acréscimos das letras "a" e "b", do nº "3" e os §§ 3º e 4º, efetuados pela Lei nº 10.261/01, que criou o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR.

**Art. 818 d** – Ao lavrar as escrituras o Tabelião, obrigatoriamente, mencionará os seguintes dados do Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais – CCIR:

- I – código do imóvel;
- II – nome do detentor;
- III – nacionalidade do detentor;
- IV – denominação do imóvel e
- V – localização do imóvel.

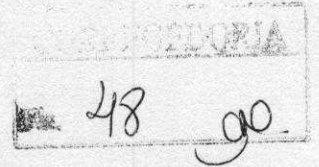
**Art. 818 e** - O Oficial do Registro de Imóveis fica obrigado a comunicar, mensalmente, ao INCRA, as modificações ocorridas nas matrículas decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, unificação de imóveis, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e, ainda outras





**tribunal  
de justiça**  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
Corregedoria-Geral da Justiça  
Gabinete do 2º Juiz Corregedor



*dos últimos cinco exercícios, quando for o caso.*

**Art. 818 h** – A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º, do art. 176, da Lei 6.015/73, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, somente após transcorrido 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;

IV – cinco anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares.

**Art. 818 i** – É defeso ao Oficial do Registro de Imóveis, após os prazos acima assinalados, a prática dos atos registrares de desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência de área total, criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo, envolvendo as áreas rurais que tratam os incisos I a IV, do art. 818 h, até que seja feita a identificação do imóvel.

**Art. 818-j** - Para efeito da cobrança de emolumentos previsto para averbação de georreferenciamento, considera-se como ato sem valor declarado, previsto na Tabela XIX, nº 78- II do Regimento de Custas e Emolumentos.

1973, disciplina:

Sobre a matéria em questão, a Lei 6.015 de 31 de dezembro de

**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.

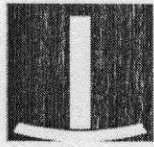
II - são requisitos da matrícula:

§ 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.

**Art. 225** - Os tabeliães, escrivães e juizes 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





tribunal  
de justiça  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
Corregedoria-Geral da Justiça  
Gabinete do 2º Juiz Corregedor

49 go.

*distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.*

*(...)*

*§ 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*

A ilustre 8ª Inspectora desta Casa, Solange Maria Pereira Avelino, com o fito de saciar as dúvidas dirimidas pelo consulente, às fls. 25/31, assim pronunciou, vejamos:

*“... Quanto aos atos judiciais, a Lei dos Registros Públicos, alterada pela Lei 10.267 não menciona a obrigatoriedade do georreferenciamento nos casos de hipotecas, penhoras e outros atos registrais.*

*Assim, o entendimento é que haverá obrigatoriedade do georreferenciamento quando se tratar de ações em que o imóvel é objeto central da jurisdição (usucapião, retificação judicial de registro, desapropriação, divisão, demarcação, etc.), não havendo necessidade de exigência em ações cujo imóvel é afetado reflexamente (partilhas, inventário ou arrolamento, separação ou divórcio, penhora, arrematação, adjudicação e similares). Este é o entendimento da Corregedoria-Geral da Justiça, em decisão proferida no Processo nº 20347/06/7, encaminhado através do Ofício-Circular nº 123/2007-CGJ, cópia anexa.*

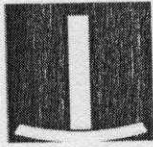
*Portanto, nas hipóteses de partilhas, inventário ou arrolamento, separação ou divórcio, penhora, arrematação, adjudicação e similares, cuja transferência não é voluntária, não há previsão legal suficiente para a exigência do prévio georreferenciamento do imóvel rural, sob pena de ferir o direito constitucional da propriedade privada.”*

Assim, compartilho do mesmo entendimento externado pela ilustre Inspectora, posto que os esclarecimentos solicitados foram prestados devidamente, podendo ser repassados ao consulente.

Destarte, entendo, salvo melhor juízo, que as questões trazidas à baila foram respondidas a contento, não restando, a princípio, qualquer outra providência a ser adotada por esta Casa.

Posto isto, Senhor Desembargador Corregedor Geral da Justiça, prestados os esclarecimentos solicitados, manifesto pela cientificação do Consulente, acerca da decisão de Vossa Excelência.





tribunal  
de justiça  
do estado de goiás

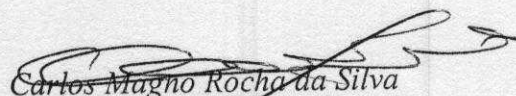
PODER JUDICIÁRIO  
Corregedoria-Geral da Justiça  
Gabinete do 2º Juiz Corregedor

50 go.

Em sendo acolhida a sugestão acima, OPINO pelo arquivamento dos presentes autos.

É o parecer, s.m.j.

Goiânia, 29 de abril de 2010.

  
Carlos Magno Rocha da Silva  
2º Juiz Corregedor