

## TÍTULOS JUDICIAIS E OS IMÓVEIS RURAIS

### 27º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS - IRIB 24 A 26 DE MARÇO DE 2.011

#### EDUARDO PACHECO RIBEIRO DE SOUZA TABELIÃO E REGISTRADOR 2º OFÍCIO DE TERESÓPOLIS – RJ

1) Introdução; 2) A qualificação dos títulos judiciais; 3) Títulos e ordens judiciais – aspectos formais e materiais; 4) Pontos específicos: a) Construções não averbadas; b) Georreferenciamento; c) C.C.I.R. – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural; d) Reserva legal; e) Falta de qualificação das partes; f) Usucapião abaixo da f.m.p., fração mínima de parcelamento; g) Estrangeiros e aquisição de imóveis rurais; h) Divisão de imóveis rurais em partilhas judiciais; i) Medidas premonitórias, atos de constrição judicial – qualificação menos rigorosa?

#### 1) Introdução.

Dentre as funções do registrador imobiliário, a qualificação dos títulos apresentados a registro (em sentido amplo) é a mais relevante. A qualificação consiste no exame prévio da legalidade. É, segundo Afranio de Carvalho<sup>1</sup>, o mecanismo interposto entre o título e a inscrição, assegurando, “tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários”.

Cuidando do tema da qualificação, assinalei o seguinte<sup>2</sup>, em síntese:

A Lei de Registros Públicos não determina expressamente a qualificação, que está subentendida nas disposições sobre as exigências do registrador e o procedimento de dúvida. Os antigos Decretos 3.453 (26/04/1.865), 370 (02/05/1.890) e 18.542 (24/12/1.928), o último relativo ao regulamento para execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil (de 1.916), determinavam expressamente o exame da legalidade .

Apesar da relevância da qualificação, a lei não dispõe sobre seu alcance, o que tem suscitado controvérsias.

<sup>1</sup> CARVALHO, Afranio de. *Registro de Imóveis*. 4ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1.998.

<sup>2</sup> SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza. *Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial*. São Paulo: Saraiva, 2.011.

Socorrendo-me mais uma vez a Afranio de Carvalho: o autor, após discorrer sobre os limites da qualificação, cita decisão proferida no Estado de Minas Gerais segundo a qual “o oficial pode levantar toda e qualquer dúvida, quer com relação às formalidades externas, quer internas, do título, desde que deste, única e exclusivamente, ela provenha”, e conclui:

quer  
mudar o direito  
com o registro,  
da sua forma

“O exame da legalidade do título recai, portanto, sobre o aspecto da sua aptidão para real, inclusive o seu relacionamento quer sobre o aspecto da idoneidade extrínseca”.

Outra não é a opinião de Nicolau Balbino Filho<sup>3</sup>, em Direito Imobiliário Registral, para quem, invocando o escólio dos espanhóis Lacruz Berdejo e Sancho Rebullida, o meio de tornar efetivo o princípio da legalidade, “seja qual for a natureza do título (público, judicial ou particular), é o exame da sua validade intrínseca e extrínseca feito pelo registrador”.

Lacruz Berdejo<sup>4</sup> leciona que “la calificación consiste, así, en el examen por el Registrador de la validez externa e interna del título presentado, antes de resolver sobre su ingreso en el Registro y a este sólo efecto”. Prossegue abordando o âmbito da qualificação para informar que a legislação espanhola define com clareza os limites da função qualificadora, distintos quer se trate de documentos notariais, judiciais ou administrativos, sendo plena para os primeiros, muito limitada para os segundos e não tanto para os terceiros.

Também em Portugal os títulos têm uma ampla qualificação. J. A. Mouteira Guerreiro<sup>5</sup> afirma sobre o princípio da legalidade: “este princípio significa que quando os títulos são apresentados a registo, o responsável por este, o registrador (o conservador, como entre nós é designado) deve qualificá-los, deve examiná-los, verificando a sua conformidade com a lei quer quanto à forma externa, quer quanto ao fundo”. Prossegue o doutrinador português dizendo que quando vigora o princípio da legalidade, exercendo o registrador um juízo de valor chamado qualificação, deve ser analisado o conteúdo do documento, e não se limitar a atividade a uma verificação extrínseca.

O exame dos títulos, quanto à forma e ao fundo, decorre de determinação legal no direito português. O art. 68o do Código do Registo Predial, sob a rubrica “princípio da legalidade”, no capítulo da “qualificação do pedido de registo”, impõe a verificação da “regularidade formal dos títulos e a validade dos actos dispositivos neles contidos”.

<sup>3</sup> FILHO, Nicolau Balbino. *Direito Imobiliário Registral*. São Paulo: Saraiva, 2.001.

<sup>4</sup> BERDEJO, José Luis Lacruz. *Elementos de Derecho Civil, Derecho Inmobiliario Registral, III bis*. 2ª edição. Madri, Dykinson, 2.003.

<sup>5</sup> GUERREIRO, J. A. Mouteira. *Noções de Direito Registral (predial e comercial)*. 2ª edição. Coimbra: Coimbra, 1.994.

Assim, a qualificação quanto à forma refere-se à regularidade externa do título, como documento (escritura, instrumento particular, carta de sentença); e quanto ao fundo refere-se à validade intrínseca dos atos, dos negócios (compra e venda, doação, hipoteca).

Caio Mario da Silva Pereira<sup>6</sup> leciona que dentre os efeitos produzidos pelo registro está a “legalidade do direito do proprietário, atendendo a que se o oficial efetuou a transcrição ou inscrição, foi porque nenhuma irregularidade extrínseca ou intrínseca lhe ocorreu do exame do título”.

Por vigorar no sistema registral brasileiro o princípio da legalidade, não se limita a qualificação do registrador brasileiro à forma do título, impondo-se a qualificação quanto ao fundo. Os registradores são profissionais do direito e de sua atuação na qualificação resultam os efeitos da publicidade, gerando segurança jurídica estática e dinâmica. Afastar a qualificação quanto ao fundo significaria reduzir o registro imobiliário a uma instituição burocrática, sem alcance da desejada segurança jurídica. “De otro modo – decía don Jerónimo González – los asientos solo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito, y provocar nuevos litigios”.

Assim, o registrador deve analisar se estão presentes causas de nulidade ou anulabilidade, sendo que, a meu juízo, as anulabilidades não devem impedir o registro, mas somente impõem a averbação da circunstância, posto que sanáveis.

Há, contudo, opiniões divergentes. Walter Ceneviva<sup>7</sup> defende que ao registrador não cabe perquirir da substância do negócio jurídico, qualificando o título tão somente quanto às formalidades exteriores.

Para espancar controvérsias, deveria a legislação prever expressamente a qualificação registral, e definir seus limites, considerando as relevantes funções do registro imobiliário, o sentido prático do princípio da legalidade e que o registro publica titularidades.

## **2) A qualificação dos títulos judiciais.**

Não mais se discute sobre a possibilidade de qualificação dos títulos judiciais. Ao registrador cabe examinar os títulos judiciais e eventuais imperfeições devem ser apontadas, ou seja, devem ser formuladas exigências. Formuladas as exigências, pode o interessado desistir do registro; cumprir as exigências de modo a permitir a prática do ato; ou, não se conformando com as exigências,

---

<sup>6</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*, vol. III. 7ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 1.986.

<sup>7</sup> CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 14ª edição. São Paulo: Saraiva, 2.001.

requerer a declaração de dúvida. Verifica-se, portanto, que podem até mesmo os títulos judiciais ensejar a deflagração do procedimento de dúvida<sup>8</sup>.

Também é certo que a qualificação não adentra o mérito da decisão, ou seja, ao registrador não cabe discutir a correção do acerto do litígio segundo o entendimento do magistrado prolator da decisão.

Quais seriam, então, os limites da qualificação dos títulos judiciais?

Os princípios do registro imobiliário hão de ser observados pelo título judicial, destacadamente os da continuidade e da especialidade (objetiva e subjetiva), o título deve conter a documentação necessária exigida e observar as diversas normas aplicáveis, cabendo ainda ao registrador perquirir sobre a competência de quem expede a ordem (competência absoluta, eis que a competência relativa pode ser prorrogada) e se há alguma nulidade processual.

Os atos decisórios praticados por juiz absolutamente incompetente são nulos (art. 113, §2º, do Código de Processo Civil) e, portanto, não podem produzir efeitos, devendo a incompetência absoluta ensejar qualificação negativa por parte do registrador. Quanto à incompetência relativa, diante da possibilidade de prorrogação, que é o deslocamento da competência de um juízo para outro, tornando-o competente para decidir uma causa para a qual não era inicialmente competente, não pode motivar a recusa de um título no registro imobiliário.

O princípio da continuidade ou do trato sucessivo, que significa que o registro deve manter uma efetiva conexão entre os diferentes negócios modificativos da situação jurídico-real, por meio de assentamentos registrários (continuidade material), não pode ser violado pelos títulos judiciais, assim como o princípio da especialidade ou determinação, que exige a individuação do que se lança no registro, inerente ao bem objeto do direito real sobre o qual recai o negócio jurídico

---

<sup>8</sup> A Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ao cuidar de mandados judiciais encaminhados pelo correio ou por oficial de justiça, dispõe no art. 137 que “os mandados judiciais encaminhados pelo correio ou por intermédio de Oficial de Justiça Avaliador deverão ser prenotados imediatamente após o recebimento e, a seguir, o Oficial Registrador oficiará ao Juízo de origem, transmitindo eventuais exigências e o valor dos emolumentos e dos adicionais legais incidentes, cientificando, no próprio expediente, sobre o prazo de validade da prenotação, e esclarecendo ainda que, não atendidos o preparo e as exigências, será cancelada a respectiva prenotação na forma prevista na Lei de Registros”. O procedimento afigura-se correto quanto ao pagamento dos emolumentos. No que se refere às exigências, rigorosamente deveria o interessado comparecer ao serviço registral imobiliário para tomar ciência das mesmas. Contudo, nenhum prejuízo haverá na comunicação do registrador ao magistrado, a providência pode ser até salutar. A parte do dispositivo que merece crítica é a parte final, pois se houver o pagamento dos emolumentos, o interessado poderá requerer a declaração de dúvida caso não se conforme com as exigências – o não atendimento das exigências não importará, pois, necessariamente, no cancelamento da prenotação, cuja validade se prolonga no caso de suscitação de dúvida. Assim, o interessado, ciente do recebimento do mandado pelo serviço de registro e da necessidade de pagar os emolumentos e cumprir exigências, pode adotar integralmente as medidas necessárias para o registro ou, tão somente, pagar os emolumentos e requerer a declaração de dúvida.

(especialidade objetiva); e ainda quanto aos sujeitos do registro, que devem ser perfeitamente identificados (especialidade subjetiva).

Os arts. 222, 225, 226 e 239 da Lei de Registros Públicos contêm determinações dirigidas aos magistrados e escrivães no tocante à expedição dos títulos judiciais para acesso ao registro imobiliário: os títulos devem fazer menção à matrícula ou ao registro anterior; conter a descrição dos imóveis; em se tratando de usucapião os requisitos da matrícula<sup>9</sup> devem constar do mandado judicial; as ordens de penhora, arresto e sequestro devem conter, além dos requisitos para o registro, os nomes do juiz, do depositário, das partes e a natureza do processo. Os títulos judiciais devem, pois, estar conforme tais regras, e ao registrador incumbe examinar se foram observadas.

As nulidades processuais que vierem a ser constatadas no exame dos títulos judiciais não podem passar à margem da qualificação. Para exemplificar, podemos citar a falta de intimação do Ministério Público nos feitos em que deva intervir obrigatoriamente, sob pena de nulidade (art. 84 do Código de Processo Civil). Verificada a ausência de intimação do Ministério Público pelo oficial do registro de imóveis, deve acusá-la, qualificando negativamente o título.

No 26º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, promovido em 2.010 pelo IRIB, em Gramado, RS, o Desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues<sup>10</sup>, do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, pronunciou-se quanto à qualificação dos títulos judiciais nos termos seguintes:

“Útil, contudo, ao menos para contextualizar, o rol do art. 221 da LRP, ainda que implicitamente, uma vez que perante o Direito Formal inexistente hierarquia entre os títulos. Todos são iguais e merecem o mesmo apuro e tratamento no exame, independentemente de sua origem judicial ou extrajudicial, pública ou particular. Em contraponto ao similar extrajudicial, a qualificação do título judicial é a mesma, exceto por nuances. Não se trata, por óbvio, de função revisora do ato judicial, menos ainda de providência que se constitui em ofensa à coisa julgada. Veda-se a investigação dos motivos, fundamentos ou mérito da decisão proferida. Eventual injustiça da sentença, errônea interpretação de cláusula contratual ou declaração unilateral de vontade passam ao largo do juízo prudencial do registrador; assim como lícito não será criar dúvidas sobre matéria que tenha sido

<sup>9</sup> Art. 176, §1º, II, da Lei de Registros Públicos.

<sup>10</sup> Boletim do IRIB em Revista, nº339, disponível em <http://www.irim.org.br/html/boletim/revista.php?pubcod=53>, acesso em 20/03/2.011.

objeto do julgado ainda que se trate da capacidade do interessado (Serpa Lopes. Tratado. 2.ed. A Noite, v. 11/357, n. 344)”.

Após a palestra do Desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues em Gramado, por ocasião dos debates, o autor deste texto indagou ao ilustre magistrado quanto à possibilidade do registrador recusar um título judicial em razão da verificação da falta de intervenção do Ministério Público, pergunta vazada nos seguintes termos: “Já me ocorreu na prática de um título judicial tramitar sem a intervenção do Ministério Público, numa situação em que essa intervenção era obrigatória sob pena de nulidade. Percebendo isso, o registrador pode recusar o registro desse título?”. À indagação respondeu o palestrante que “a nulidade advém da falta de intimação, que deve ser feita pessoalmente, do respectivo representante, uma vez tratar-se de atributo da lei orgânica que rege as profissões do MP. A meu ver, a falta de intimação do representante do Ministério Público para participar do processo judicial – quando exigida por lei essa intervenção – é uma causa de nulidade de ordem absoluta. Não há dúvida nenhuma com relação a isso e que jamais convalidará, podendo ser alegada a qualquer tempo, em qualquer juízo ou tribunal, por qualquer interessado, em relação, inclusive, ao terceiro interessado que não tenha participado desse processo nulo de pleno direito. Nessas hipóteses enquadra-se um caso típico quando o exame do título judicial pelo oficial registrador constata, na qualificação, o vício insanável. Considero que ele poderia sim recusar o ingresso do título a registro com a respectiva justificativa e remessa de um ofício à autoridade judiciária de onde proveio o título judicial”.

Vela o registrador pela legalidade, objetivando a segurança jurídica, não se lhe podendo impedir a análise de nulidades, pois do contrário não atingirá a instituição do registro as finalidades para a qual foi instituída.

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento<sup>11</sup> coloca muito bem a questão, afirmando que não se pode examinar matéria referente à coisa julgada, e assinalando que “é necessário que o conteúdo mandamental da sentença seja compatível com a ordem administrativa do sistema imobiliário registral ao qual nenhuma sentença poderá, obviamente, sobrepor-se”. Há princípios e regras do sistema registral imobiliário que não podem ser ignorados e desconsiderados, ainda que a origem do título seja judicial. Caso uma decisão, transitada em julgado, não possa ingressar no fôlio real, deve ser resolvida em perdas e danos.

Infelizmente, inúmeros são os títulos judiciais que apresentam defeitos que impedem seu acesso ao registro. Avelino de Bona<sup>12</sup> diz que, na prática, “inúmeros são os títulos ou atos judiciais que, após seu exame e qualificação, são devolvidos por irregulares e, como tais, impedidos de ingresso no arquivo predial”.

O quadro que se apresenta no registro imobiliário brasileiro aponta que, percentualmente, os títulos judiciais são os que apresentam maior

---

<sup>11</sup> SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. *A Dívida na Nova Lei de Registros Públicos*. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1.977.

<sup>12</sup> BONA, Avelino de. *Títulos Judiciais no Registro de Imóveis*. Porto Alegre: Sagra-Luzzatto, 1.996.

número de imperfeições, dando azo a qualificações negativas. Não pudessem ser qualificados os títulos judiciais, certamente aumentaríamos o risco de insegurança jurídica no que concerne aos direitos reais imobiliários.

### 3) Títulos e ordens judiciais – aspectos formais e materiais.

O art. 221 da Lei de Registros Públicos arrola os títulos, em sentido formal, que têm acesso ao registro imobiliário. Apesar de dispor que “somente” são admitidos a registro (em sentido amplo) os títulos ali mencionados, certamente a norma em foco não exaure os títulos que acedem ao registro. Regnoberto M. de Melo Junior<sup>13</sup> comunga de tal opinião afirmando que “o termo ‘somente’, ali existente, não deve ser lido como pretensor de exaurir as hipóteses documentais nos quatro incisos seguintes. O limite do SRI é o ordenamento positivo, não a LRP isoladamente. O efetivo sentido do verbete aludido é afirmar que o SRI trabalha unicamente com a conservação do ato escrito”.

Com relação aos títulos judiciais, o inciso IV do dispositivo legal em comento arrola os seguintes: “cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo”. Não obstante “ofícios” não constem do rol do art. 221 da Lei de Registros Públicos, desde que contenham inequívoca determinação e indiquem os requisitos necessários para a prática do ato, o mesmo deve ser realizado. Não se deve privilegiar a forma em detrimento do conteúdo. Tal posicionamento encontra amparo nas manifestações doutrinárias<sup>14</sup>.

Importa concluir que a forma é irrelevante, devendo o instrumento conter determinação indubitosa e cumprir os dispositivos e princípios aplicáveis.

No aspecto material, há quem faça distinção entre títulos judiciais e ordens judiciais, para efeitos registrários. Não vejo como prosperar tal distinção. Todo título judicial, em aspecto material, contém uma determinação, uma ordem judicial, que dão causa à prática do ato registral (em sentido amplo). A ordem, determinação judicial, pode se consubstanciar em uma decisão de mérito (sentença ou acórdão), uma

---

<sup>13</sup> JUNIOR, Regnoberto Marques de Melo. *Lei de Registros Públicos Comentada*. Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 2.003.

<sup>14</sup> CHICUTA, Kioitsi, e outros. *Títulos Judiciais e o Registro de Imóveis*, Diego Selhane Pérez (coordenador). Rio de Janeiro: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2.005.

antecipação de tutela, uma concessão de liminar, a determinação de um ato de constrição judicial. Proferida a ordem judicial, expede-se um título em sentido formal.

Ainda que se faça a distinção entre ordem e título judicial, não se afasta a qualificação registral, a dar-se nos mesmos termos.

#### **4) Pontos específicos:**

Vamos analisar alguns pontos específicos da qualificação dos títulos judiciais, com ênfase para os imóveis rurais.

##### **a) Construções não averbadas.**

Sói acontecer, em títulos judiciais, se ter notícia da existência de acessão não averbada no álbum imobiliário.

No curso de um inventário, por exemplo, apesar de constar das declarações a existência apenas de um terreno (situação que consta do registro imobiliário, comprovada por certidão nos autos, acostada em cumprimento à parte final do *caput* do art. 225 da Lei de Registros Públicos), o avaliador constata a existência de acessão, e a menciona no laudo de avaliação. Realizada a partilha, constará do formal a acessão. Deverá o registrador exigir a averbação da construção para registrar a partilha?

Não obstante a realidade jurídica do registro deva se conformar com a realidade física do imóvel, entendo viável o registro da partilha ainda que não se averbe a construção. A uma, porque exigências quanto ao acessório (a acessão) podem acabar impedindo que tenha a necessária publicidade a mutação jurídico-real relativa ao principal, consistente na transferência da propriedade ocorrida *causa mortis*. A duas, porque a

hipótese é de aplicação do princípio da cindibilidade do título, com o registro da partilha, promovendo-se a averbação da construção em momento posterior.

O Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo<sup>15</sup> reconheceu a aplicabilidade do princípio da cindibilidade do título em questão semelhante ocorrida em arrematação judicial, argumentando que “a exigência de prévia averbação da edificação indicada na carta de arrematação, como condição para o registro, poderá ser superada mediante aplicação do princípio da cindibilidade do título, com registro da arrematação do terreno, ficando para momento posterior a averbação da construção que depende, por seu turno, do atendimento de requisitos específicos, em especial a apresentação, pelo interessado, do certificado de regularidade expedido pela Prefeitura Municipal e da Certidão Negativa de Débitos do INSS relativa à obra. Esta solução foi aventada na r. sentença apelada (fls. 106) e é aplicável no presente caso porque, além de se tratar de alienação não voluntária de imóvel, a descrição do imóvel no auto de penhora reproduz a contida na matrícula nº 78.635 do 12º Registro de Imóveis (fls. 17 e 93/95), isto é, sem qualquer referência à edificação. A edificação somente está indicada na carta de arrematação porque teve sua existência constatada pelo perito que avaliou o imóvel (fls. 21/43), o que não prejudica, em razão do exposto, o registro buscado pelos apelantes”.

Situação diversa não merece o mesmo tratamento: o formal de partilha, a carta de arrematação, ou o título judicial de outra espécie, denunciam a demolição de prédio que havia no imóvel, sem que a demolição tenha sido averbada no registro imobiliário. Neste caso, inviável o registro do título, pois levará à insegurança jurídica, enunciando o registro situação jurídica em desconformidade com a realidade que pode causar prejuízos a terceiros que confiarem nos teores do registro. O proprietário poderia oferecer em garantia o imóvel, com as acessões (inexistentes), obtendo uma avaliação irreal. No caso da existência de construções não averbadas, não haverá tal risco.

## **b) Georreferenciamento.**

Georreferenciamento pode ser definido como uma técnica de descrição de imóveis rurais e urbanos, permitindo a perfeita identificação dos mesmos, evitando-se a superposição de áreas. A Lei 10.267/01 determinou o georreferenciamento dos imóveis rurais nos casos de desmembramento, parcelamento,

---

<sup>15</sup> Ap. Civ. 339-6/9 Data: 23/6/2005 Localidade: São Paulo (12º SRI). Relator: José Mário Antonio Cardinale.

remembramento ou transferência, devendo ser identificados nas matrículas contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA (art. 176, §§3º e 4º, da Lei de Registros Públicos).

No que pertine aos prazos, para as hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência de propriedade, será exigido o georreferenciamento após decorridos: I- noventa dias para imóveis com cinco mil ou mais hectares; II- um ano para imóveis com mil a menos de cinco mil hectares; III- cinco anos para imóveis com quinhentos a menos de mil hectares; IV- oito anos para imóveis com menos de quinhentos hectares. Os incisos III e IV do Decreto 4.449/02 foram alterados pelo Decreto 5.570/05. O dia 20/11/2.003 foi fixado como data para início da contagem dos prazos.

Decorridos os prazos definidos pelo art. 10 do regulamento, o registrador não poderá praticar os seguintes atos registrares (em sentido amplo) sem o georreferenciamento: desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência da propriedade (total ou parcial, embora o Decreto se refira a “transferência de área total”), e criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de procedimento judicial ou administrativo. Verifica-se que os atos de constituição de direitos reais não foram incluídos nas vedações, podendo o imóvel, por exemplo, ser dado em garantia hipotecária ainda que não georreferenciado.

Cabe ao INCRA, em todas as hipóteses de georreferenciamento, a certificação do memorial descritivo (§ 9º do art. 9º do Decreto 4.459/02, com redação do Decreto 5.570/05).

O art. 2º do Decreto 5.570/05 determina, quanto aos imóveis rurais **objeto** de ação judicial, o imediato georreferenciamento, qualquer que seja a dimensão da área, nas ações ajuizadas a partir da publicação do decreto, e a observância dos prazos do art. 10 nas ações aforadas anteriormente. Exemplos de ações que têm o imóvel como objeto são as ações de usucapião, divisão e demarcatória.

Resta analisar em que hipóteses se deve exigir o georreferenciamento nos títulos judiciais.

Quando se tratar de arresto, penhora, seqüestro, determinações de indisponibilidade, hipoteca judicial, usufruto judicial, inexigível será o georreferenciamento se o imóvel não for **objeto** da ação, pois não estamos diante de hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento ou transmissão. Ainda que não seja o imóvel **objeto** da ação, se no curso do processo for determinada a transferência da propriedade (adjudicação, arrematação, dação em pagamento, por exemplo), necessário será o georreferenciamento para a efetivação do registro, nos termos do §4º do art. 176 da Lei de Registros Públicos. O georreferenciamento não será necessário em sede judicial, pois não o exige na hipótese o §3º do art. 225 da Lei de Registros Públicos (exigível apenas quando os autos **versem** sobre imóveis rurais, ou seja, quando os imóveis rurais são objeto da ação), mas será exigido para a prática do ato registral, ou seja, nada impede que o título seja expedido sem o georreferenciamento, a ser providenciado antes do ingresso do título no fôlio real.

Nos processos de arrolamento, inventário e partilha, não sendo o imóvel o **objeto** da ação, desnecessário o georreferenciamento. A transmissão ocorreu no momento do óbito, o registro tem como finalidade alcançar a publicidade *erga omnes* e permitir a disponibilidade. Chega-se a tal conclusão em razão de uma interpretação sistemática da Lei de Registros Públicos, com a conjugação do §4º do art. 176 e do §3º do art. 225. Entretanto, se os interessados desejarem, nos autos do inventário ou arrolamento, promover a divisão do imóvel, submeter-se-ão ao georreferenciamento, por força do §3º do art. 176 da Lei de Registros Públicos, observados os prazos fixados no decreto regulamentador. O georreferenciamento também se faz necessário na hipótese de cessão de direitos hereditários, pois ocorrerá a transferência com o registro (art. 176, §4º, da Lei de Registros Públicos).

Apesar das dificuldades de implementação do georreferenciamento, principalmente pela falta de aparelhamento do INCRA, encarregado da certificação, devemos buscar a adequação do maior número possível de imóveis à descrição georreferenciada. E devemos fazê-lo não somente quanto aos imóveis rurais como também com relação aos urbanos (apesar da lei não exigir o georreferenciamento quanto aos imóveis urbanos). A necessidade do georreferenciamento evidenciou-se na tragédia que abateu a Região Serrana fluminense na noite de 12/01/2011. Fatos graves ocorreram, afetando a possibilidade de localização de imóveis, como a mudança do curso de alguns corpos d'água e o soterramento de inúmeras casas e ruas. O soterramento de ruas e casas fez com que desaparecessem as indicações da confrontação de diversos imóveis, ora de localização muito improvável, senão impossível, demonstrando que o georreferenciamento deve ser obrigatório não apenas para imóveis rurais como também para os urbanos.

Não é demais salientar que o prazo fatal para a obrigatoriedade do georreferenciamento em todos os casos está próximo, e lamentavelmente a única saída será prorrogá-lo, em razão da incapacidade do poder público federal de se aparelhar para permitir a adequada aplicação da lei. Não prorrogar o prazo acarretará enorme embaraço ao mercado imobiliário rural e causará insegurança jurídica.

### **c) C.C.I.R. – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural.**

A apresentação do último C.C.I.R. (certificado de cadastro de imóvel rural), determinada pela Lei 4.947/66 e pelo Decreto 93.240/86, é obrigatória para a prática de diversos atos, sendo vedado aos proprietários pelo § 1º do art. 22 da Lei 4.947/66, a partir de 1º de janeiro de 1.967, “sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais” sem apresentação do certificado de cadastro.

Registre-se que a apresentação do C.C.I.R. também é indispensável para a homologação de partilha, amigável ou judicial, em caso de sucessão *causa mortis* (§ 2º do art. 22 da Lei 4.947/66). Devem, pois, os títulos judiciais conter o último C.C.I.R. É bastante comum que as partilhas sejam homologadas sem a apresentação do certificado. Deve o registrador, *in casu*, exigir a apresentação, sendo desnecessário o aditamento do formal ou da carta de adjudicação, bastando que o interessado apresente o documento no registro imobiliário, que fará constar do registro os dados do C.C.I.R., em obediência ao art. 176, §1º, II, 3, a, da Lei de Registros Públicos (dentre os requisitos da matrícula está a identificação do imóvel que, tratando-se de imóvel rural deve conter: o código do imóvel, os dados constantes do CCIR, a denominação e suas características, confrontações, localização e área).

### **d) Reserva legal.**

A averbação da reserva legal está prevista no art. 16 da Lei 4.771/65, Código Florestal (com a redação dada pela Medida Provisória 2.166-67/2001). Decorridos mais de quarenta anos da entrada em vigor da lei, ainda são poucos os proprietários que promoveram a averbação determinada. Em 22/07/08 foi editado o Decreto 6.514, que dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao

meio ambiente, estabelece o processo administrativo federal para apuração dessas infrações e dá outras providências. Quanto à reserva legal florestal, prevê o art. 55 do Decreto 6.514/08 a imposição de multa para quem deixar de averbá-la. Na redação original do Decreto, o referido dispositivo entraria em vigor cento e oitenta dias após a publicação do Decreto, que se deu em 23/07/08. No entanto, o Decreto 6.686/08 alterou o art. 152 do Decreto 6.514/08 para determinar a entrada em vigor do dispositivo no dia 11/12/09. Novas alterações vieram com o Decreto 7.029/09, que institui o Programa Federal de Apoio à Regularização Ambiental de Imóveis Rurais, denominado “Programa Mais Ambiente”, e dá outras providências. O § 1º do art. 6º determina que “a partir da data de adesão ao ‘Programa Mais Ambiente’, o proprietário ou possuidor não será autuado com base nos arts. 43, 48, 51 e 55 do Decreto nº 6.514, de 2008, desde que a infração tenha sido cometida até o dia anterior à data de publicação deste Decreto e que cumpra as obrigações previstas no Termo de Adesão e Compromisso”. O Decreto 7.029/09 postergou a entrada em vigor do art. 55 do Decreto 6.514/08 para 11 de junho de 2011.

Discute-se se a falta de averbação impede a prática de atos registrais. Marcelo Augusto Santana de Melo<sup>16</sup>, Diretor de Meio Ambiente do IRIB, sustenta que “o Registro de Imóveis, por falta de previsão legal, não pode exigir sua averbação, mas pode desempenhar papel importante agindo em parceria com o Ministério Público (art. 7º da Lei 7.347, de 24.07.1985 – LACP) e Administração Pública”, e cita decisão administrativa paulista:

“Atos de registro. Condição. Impossibilidade. Decisão administrativa CG 421, de 16.06.2000 – Jaboticabal.

Registro de Imóveis. Reserva Florestal legal. Indeferimento de requerimento formulado pelo Ministério Público visando à edição de portaria condicionando o ingresso de ato translativo da propriedade imobiliária rural e de desmembramento de tais imóveis no registro imobiliário à averbação da reserva florestal legal. Indeferimento. Recurso não provido”.

No entanto, o entendimento no sentido apontado não é unânime. Há quem defenda a possibilidade de condicionar o registro à averbação da reserva legal, o que não nos parece a melhor solução, pois se assim fosse o registro imobiliário desatenderia às suas funções jurídica e econômica. Paralisar todo o mercado e favorecer a clandestinidade seriam as imediatas conseqüências do condicionamento. Inegável que o registro exerce também uma função social, à qual não podem se furtar os registradores, coadjuvando na proteção ao meio ambiente e no cumprimento pela propriedade de sua função social no que concerne à reserva legal florestal. Ciosos dessa responsabilidade, registradores imobiliários e tabeliães, por ocasião do I Encontro de Notários e Registradores na Região dos Lagos (em 3 e 4/10/08), em Cabo Frio, R.J.,

---

<sup>16</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Decreto federal impõe multa para quem não averbar reserva legal no Registro de Imóveis*. Disponível em [http://www.irib.org.br/notas\\_noti/boletimel3394.asp](http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel3394.asp), acesso em 31/10/08.

denominado “A Segurança Jurídica em Foco”, expediram documento denominado “Carta de Cabo Frio<sup>17</sup>”, aprovada em evento realizado pelo IDEAL (Instituto de Estudos Notariais e Registrais Tabela Antonio Albergaria Pereira) e pelo CNB-RJ (Colégio Notarial do Brasil, seção Rio de Janeiro), que contou ainda com o apoio do IRIB (Instituto de Registro Imobiliário do Brasil), da SERJUS-ANOREG-MG (Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais) e da ANOREG-RJ (Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro), e a participação do Ministério Público. Como se percebe, o documento foi referendado por importantíssimas entidades que congregam notários e registradores de todo o país, e contém recomendações aos tabeliães e registradores representando o primeiro passo na contribuição para solução de problema atual e da mais alta importância, relacionado ao meio ambiente. Dentro do contexto que se apresenta, e das dificuldades enfrentadas para a averbação da reserva legal, surgiu o consenso de que, inicialmente, devem os notários advertir os adquirentes de imóveis rurais de que a reserva legal não foi especializada e averbada no álbum imobiliário, dando-lhes ciência expressa das sanções administrativas em caso de descumprimento, tudo consignado na escritura, contendo a Carta, também, recomendação aos registradores imobiliários, sem que se condicione a celebração de contratos relativos a direitos reais sobre imóveis ou seu registro à averbação da reserva legal. O documento tem o seguinte teor:

## CARTA DE CABO FRIO

Especialistas em direito ambiental, notarial e registral, reunidos na cidade de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, por ocasião do I ENCONTRO DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES NA REGIÃO DOS LAGOS – “A SEGURANÇA JURÍDICA EM FOCO” – promovido pelo Colégio Notarial do Brasil, seção Rio de Janeiro, e por IDEAL, Instituto de Estudos Notariais e Registrais Tabela Antonio Albergaria Pereira; com apoio do IRIB, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, da SERJUS-ANOREG-MG, Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais, e da ANOREG-RJ, Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro; e a participação do Ministério Público Estadual, Centro de Apoio Operacional – Sub Coordenação de Meio Ambiente, Urbanismo e Patrimônio Cultural,

**CONSIDERANDO** a exigência constitucional de garantia ao meio ambiente saudável, bem comum do povo, e do meio ambiente sustentável, direito de todos e, das futuras gerações;

**CONSIDERANDO** os termos do Código Florestal, Lei Federal nº 4.771/65, com a redação dada ao seu artigo 16 pela medida provisória 2.166-67, de 24/08/2001, que trata da averbação de área de RESERVA LEGAL, nas propriedades rurais;

**CONSIDERANDO** o disposto no Decreto Federal 6.514, de 23 de julho de 2008, que dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente, estabelece o processo administrativo federal para apuração destas infrações, e dá outras providências;

---

<sup>17</sup> Todo o histórico, o teor da Carta e notícias sobre sua assinatura podem ser consultados em [http://www.irib.org.br/notas\\_noti/boletimel3485.asp](http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel3485.asp), acesso em 31/10/08.

**CONSIDERANDO** que os serviços notariais e registrais exercem relevantes funções preventivas, sendo informados pelos princípios da publicidade, autenticidade, eficácia e segurança, sendo indispensáveis para a salvaguarda da segurança jurídica no que concerne aos direitos reais sobre imóveis, atuando o registro como instrumento dinamizador do tráfico jurídico, outorgando a máxima proteção aos titulares registrares e aos terceiros; e

**CONSIDERANDO** que os tabeliães e registradores exercem importante papel para o efetivo cumprimento dos dispositivos legais relativos à RESERVA LEGAL;

FORMULAM, após o painel “A reserva legal e o papel de Notários e Registradores na sua efetividade”, a seguinte DECLARAÇÃO, por unanimidade:

1- A propriedade deve atender à sua função social, devendo o tabelionato de notas e o registro imobiliário brasileiros coadjuvarem a proteção do meio ambiente, e utilizar sua estrutura para tal finalidade;

2- Dentre os espaços territoriais especialmente protegidos se destaca a **reserva legal**, que pode ser definida como a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora nativas, como previsto no art. 16 do Código Florestal com a redação dada pela Medida Provisória 2.166-67/2001, art. 1º, § 2º, III;

3- A área de reserva legal deve ser averbada na matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a modificação de sua localização e a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal (§ 8º do art. 16);

4- Não obstante exista a obrigação legal de todo proprietário averbar a área da reserva legal no Registro de Imóveis, o fato é que pequena porcentagem dos proprietários procedem sua especialização, o que exige a tomada de medidas para efetivo cumprimento das regras relativas à reserva legal florestal;

5- O Registro de Imóveis pode desempenhar papel importante agindo em parceria com o Ministério Público (art. 7.º da Lei 7.347, de 24.07.1985 – LACP) e Administração Pública, fortalecendo a publicidade ambiental, assim como o podem os tabeliães;

6- Nesse sentido, RECOMENDA-SE aos tabeliães, como primeira e preventiva providência visando à efetividade das regras, consignarem nas escrituras lavradas a partir desta data, que o adquirente tem ciência de que a reserva legal não foi especializada e averbada no álbum imobiliário, dando-lhe ciência expressa das sanções administrativas em caso de descumprimento, sem prejuízo de medidas que possam ser adotadas pelo Ministério Público e pelos órgãos com atribuição ambiental;

7 – RECOMENDA-SE aos registradores imobiliários, no ato da qualificação registral, a análise da existência da declaração nas escrituras, exigindo em caso negativo, referida declaração do adquirente, em documento apartado. Cabo Frio, 3 de outubro de 2.008.

Foi sugerido o seguinte teor para as cláusulas das escrituras lavradas a partir da data da aprovação da Carta: “O adquirente tem ciência que no imóvel objeto da presente não foi especializada a reserva legal florestal, restando descumprida a regra do art. 16 da Lei 4.771/65, que determina a averbação da reserva legal florestal, sendo advertido das sanções do art. 55 do Decreto Federal 6.514/08 e de que a especialização e averbação da reserva legal florestal constituem obrigação *propter rem*, assumindo o passivo ambiental”.

Ao receber títulos judiciais relativos a imóveis sem averbação da reserva legal, deve o registrador exigir a declaração em apartado, nos termos da Recomendação 7 da Carta de Cabo Frio. O adquirente não poderá alegar desconhecimento de sua obrigação.

#### **e) Falta de qualificação das partes.**

A Lei de Registros Públicos, no art. 176, §1º, III, 2, **a e b**, dispõe que são requisitos do registro no Livro 2 o nome, domicílio, nacionalidade das partes e, se pessoa física, estado civil, profissão, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou registro geral da cédula de identidade (ou à falta deste, a filiação da parte); se pessoa jurídica, sede social e número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.

De acordo com o art. 8º da Lei 10.426/02, os registradores deverão informar as operações imobiliárias registradas, mediante a apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), em meio magnético, nos termos estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Está o registrador obrigado a informar, quando se tratar de títulos judiciais, as alienações constantes de adjudicação, herança, legado, meação e decorrentes de arrematação em hasta pública (termos utilizados nas instruções da DOI – há a dispensa para títulos expedidos há mais de cinco anos).

No preenchimento da DOI é obrigatória a indicação do C.P.F. ou do C.N.P.J. (“campo de preenchimento obrigatório, exceto nos casos em que exista decisão judicial determinando a transferência do imóvel sem a identificação dos adquirentes” – instruções de preenchimento da DOI).

Assim, indispensável o número de inscrição no C.P.F. ou no C.N.P.J. para o registro do título judicial, permitindo-se a não indicação apenas quando a decisão judicial expressamente autorize o registro sem a mesma.

Quanto aos demais elementos de qualificação, alguns são indispensáveis, como o nome, estado civil (se casado o adquirente, nome do cônjuge e regime de bens) e nacionalidade quando se tratar de imóveis rurais (em razão das restrições à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros). Outros elementos de qualificação, por não serem essenciais ao registro, podem ser dispensados. Não se deve obstar um registro em razão da falta de informação que não seja indispensável, sob pena de se suprimir a prática de um ato da mais alta relevância e de interesse público.

Anote-se que a falta de elementos de qualificação pode ser suprida no próprio serviço de registro imobiliário, quando o registrador não tenha dúvida sobre a identidade das partes, não sendo necessário qualquer aditamento à ordem judicial.

## **f) Usucapião abaixo da f.m.p., fração mínima de parcelamento.**

Fração mínima de parcelamento: módulo mínimo, medida mínima admitida para desmembramento ou divisão do imóvel rural. Ver arts. 65 da Lei 4.504/64 e §1º do art. 8º da Lei 5.868/72.

Há decisões judiciais admitindo a aquisição por usucapião de áreas com medidas inferiores à fração mínima de parcelamento, sob argumento de que “o fato de a área ser inferior ao módulo rural estabelecido pelo ... Estatuto da Terra, é irrelevante, pois esta regra somente se aplica em caso de transmissão da propriedade por ato voluntário entre pessoas vivas, mas nunca à usucapião que é modo originário de aquisição de propriedade” (Apelação Cível nº 1.0481.02.013013-6, Patrocínio, Minas Gerais, julgada em

29/10/2009, publicada no D.J. de 01/12/2009). O acórdão publicado em 01/12/09 invoca outra decisão: “Civil - Ação reivindicatória - Estatuto da Terra - Usucapião - Alegação como defesa - Comprovação - Fração mínima de parcelamento - Módulo rural. Nada há que impeça o reconhecimento do usucapião de gleba de terra de área menor do que a fração mínima de parcelamento estabelecida pelo Estatuto da Terra, posto que o que a lei impede é a transferência, com desmembramento de área rural, quando esta for menor do que o módulo legal, mas não cria novo requisito para o usucapião” (TJMG, Apelação Cível n. 2.0000.00.394066-7/000- Rel. Des. Maurício Barros - j. 06.08.2003).

## **g) Estrangeiros e aquisição de imóveis rurais.**

Inicialmente, importa frisar que não há restrição à aquisição de imóveis urbanos por estrangeiros.

A Constituição Federal de 1.988, no art. 190 dispõe que “a lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional”. Estando em vigor a Lei 5.709/71, é esta que regulamenta a regra constitucional.

A Lei 5.709/71 cria restrições à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros residentes no país e por pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil.

Aquisição por pessoa física estrangeira: deve comprovar residência no Brasil, sendo livre até três módulos de exploração indefinida (que não se confunde com o módulo rural) e dependente de autorização entre três e cinquenta módulos, não podendo ultrapassar este limite, em área contínua ou descontínua (o aumento do limite depende de autorização do Presidente da República). Cabe ao INCRA fixar os módulos de exploração indefinida para cada região e conceder autorização para aquisição de imóvel rural (arts. 4º e § 2º do art. 7º do Decreto 74.965/74). A autorização terá prazo de validade de trinta dias.

A aquisição de mais de um imóvel rural por pessoa física, ainda que não ultrapasse os três módulos, depende de autorização, e a autorização para aquisição de área superior a vinte módulos depende de aprovação de projeto de exploração.

A pessoa física brasileira casada com estrangeiro sob regime de bens que importe em comunicação dos bens adquiridos na constância do casamento está sujeita às restrições legais (Imóvel rural. Aquisição. Brasileiro casado com estrangeira. Residência no país. Autorização do Incra - Apelação Cível no 99.592-0/0, Patrocínio Paulista, decisão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo ).

Aquisição por pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil: só poderão adquirir imóvel rural para implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários, e após obtidas as aprovações dos projetos previstas na Lei 5.709/71 e seu regulamento.

Quer quanto às pessoas físicas, quer quanto às jurídicas, não poderá a soma das áreas rurais a elas pertencentes ultrapassar um quarto da superfície do município onde se situem, não podendo as pessoas da mesma nacionalidade ser proprietárias de mais de 40% (quarenta por cento) de tal limite. Os limites em questão não se aplicam às áreas com menos de três módulos; que tiverem sido objeto de compra e venda, promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, constante de escritura pública ou documento particular protocolado no registro imobiliário e cadastrada no INCRA em nome do adquirente antes de 10/03/69; quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime da comunhão de bens. Quanto à última exceção, importante notar que não se refere às limitações quanto à área (cinquenta módulos); à necessidade de autorização para aquisição entre três e cinquenta módulos; ou à proibição de aquisição, sem autorização, de mais de um imóvel, ainda que a soma não ultrapasse os três módulos. A exclusão da restrição diz respeito à aquisição de áreas ultrapassando um quarto da área do município e ao exercício do direito de propriedade de mais de 40% (quarenta por cento) de tal limite por pessoas da mesma nacionalidade. A distinção é relevante em razão da confusão que muitas vezes ocorre na prática.

Imóveis em áreas consideradas indispensáveis à segurança nacional: o estrangeiro deverá obter consentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Quanto à aquisição por portugueses, o Decreto 70.436/72 regula a igualdade de tratamento entre brasileiros e portugueses quanto aos direitos civis. Os portugueses que tenham preenchido as condições do Decreto e tenham requerido a igualdade e a obtido não estarão sujeitos às restrições.

Não gozam da igualdade com brasileiros todos os portugueses, mas só aqueles que, tendo-a requerido, a tiverem reconhecida. A Lei 5.709/71 só não se aplica ao português que demonstre haver recebido a condição de brasileiro. Não o demonstrando, cai sob o tratamento geral dado a estrangeiro quanto à aquisição de imóveis rurais.

No que se refere à aquisição por usucapião, admite-se desde que observadas as restrições quanto à aquisição da propriedade imóvel rural por estrangeiro. As restrições atuam sobre o direito de adquirir, em qualquer de suas formas.

Assim, os títulos judiciais que envolvam a aquisição de imóveis rurais para estrangeiros devem obedecer a legislação pertinente.

Importante ressaltar que na sucessão *causa mortis* as restrições à aquisição por estrangeiros de imóveis rurais não se aplicam à sucessão legítima, salvo em caso de áreas indispensáveis à segurança nacional, quando se exigirá o consentimento mencionado anteriormente.

Aplicam-se, contudo, à sucessão testamentária as restrições.

## **h) Divisão de imóveis rurais em partilhas judiciais.**

Podem os títulos judiciais envolver divisão geodésica de imóveis rurais. Os herdeiros apresentam a planta, com os memoriais descritivos, e partilham o imóvel com o pagamento dos quinhões representados por imóveis decorrentes da divisão.

Neste caso, deve o imóvel que sofre a divisão ter área certa, pois do contrário deverá a divisão ser precedida de retificação de área, e não pode a divisão desrespeitar a fração mínima de parcelamento.

Ainda que homologada por sentença, a partilha não poderá aceder o fólio real se um ou mais imóveis decorrentes da divisão tiver área inferior à fração mínima de parcelamento. O registrador deve qualificar negativamente o título por infringir as regras relativas aos imóveis rurais.

Os interessados deverão regressar ao juízo do inventário e requerer a retificação da partilha.

## **i) Medidas premonitórias, atos de constrição judicial – qualificação menos rigorosa?**

Estariam os atos relativos às medidas premonitórias e atos de constrição judicial sujeitos a uma qualificação menos rigorosa?

Há quem sustente que os atos de averbação não se submetem ao mesmo rigor de qualificação que os atos de registro em sentido estrito. Discordo de tal afirmação. Os títulos apresentados ao registro imobiliário estão submetidos ao princípio da legalidade e para obterem qualificação positiva devem cumprir todas as regras aplicáveis.

Muito se discute se as penhoras são registradas ou averbadas, e um dos argumentos para sustentar a averbação seria que a função do lançamento da penhora no fólio real é “puramente de publicidade perante terceiros” (no dizer de Humberto Theodoro Junior<sup>18</sup>), permitindo uma qualificação menos rigorosa. Contudo, ainda que se entenda ser ato de averbação, como registrar a penhora sem observar, por exemplo, o princípio da especialidade objetiva e subjetiva? Seria registrável a penhora determinada por juiz absolutamente incompetente? A penhora que não foi determinada por um magistrado? Verifica-se que a qualificação é de rigor, ainda que não se entenda ser ato de registro em sentido estrito (no Estado do Rio de Janeiro, quanto às penhoras, decidiu administrativamente

---

<sup>18</sup> JUNIOR, Humberto Theodoro. *A reforma da execução do título extrajudicial*. Rio de Janeiro: Forense, 2.007.

a Corregedoria Geral da Justiça<sup>19</sup> que o ato a ser praticado no fôlio real é de registro, alicerçada em parecer do Juiz Auxiliar da Corregedoria Gilberto de Mello Nogueira Abdelhay Junior).

---

<sup>19</sup> Processo nº 2007-145641, decisão publicada às págs. 62 do Diário Oficial de 18/01/2.008, Poder Judiciário, Seção I, Estadual.