



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

24 de setembro de 2025

3ª Câmara Cível

Apelação Cível - Nº 0000302-59.2024.8.12.0040 - Porto Murtinho

Relator(a) – Exmo(a). Sr(a). Des. Odemilson Roberto Castro Fassa

Apelante : Hélio de Lima.

Advogado : Leonardo da Silva Oliveira (OAB: 24325/MS).

Apelado : Cartorio de Registro de Imóveis de Porto Murtinho.

RepreLeg : Karina Viegas Brunialti.

Interessada : Maria Helena Valls Mosciaro (Espólio).

Repre. Legal : Hélio de Lima.

Advogado : Leonardo da Silva Oliveira (OAB: 24325/MS).

B

Ementa: DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL - PROCEDIMENTO PREVISTO NO ART. 198, IV, DA LEI 6.015/73. AVERBAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO E UNIFICAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS – EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO NEGATIVA DE ITR OU DAS ÚLTIMAS 05 DECLARAÇÕES – LEGALIDADE – EXPRESSA PREVISÃO LEGAL. RECURSO **DESPROVIDO**.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso de apelação que visa a reforma da sentença que reconheceu a legalidade da exigência formulada pela oficial de registro de imóveis.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Consiste em saber se as determinações constantes da nota de exigência estão em conformidade com a legislação vigente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Para unificação de imóveis rurais, além da exigência do georreferenciamento previsto no §3º, do art. 176, da Lei de Registros Públicos, tem-se as disposições do art. 9º, do Decreto n. 4.449/2002, do art. 1.388, VII, do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça, bem como do art. 21 da Lei que regulamenta o ITR, sobre a imprescindibilidade de apresentação de certidão negativa de ITR ou de declaração dos últimos cinco anos, de modo que regular a exigência do serviço notarial, por expressa previsão legal.

IV. DISPOSITIVO

4. Recurso desprovido.

Dispositivos relevantes citados: art. 176, §3º, da Lei 6.015; art. 9º do Decreto n. 4.449/2002; art. 1.388, VII, do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça e art. 21 da Lei 9.393/96.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os juízes da 3ª Câmara Cível Tribunal de Justiça, na conformidade da ata de julgamentos, POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR

Campo Grande, 24 de setembro de 2025.

Des. Odemilson Roberto Castro Fassa - Relator(a)



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

R E L A T Ó R I O

O(A) Sr(a). Des. Odemilson Roberto Castro Fassa.

Hélio de Lima interpôs recurso de **apelação cível** em face da sentença proferida pelo Juiz Diretor do foro da Comarca de Porto Murtinho que, nos autos da **dúvida registral** suscitada pela **Oficial de Registro de Imóveis de Porto Murtinho** em desfavor da apelante, julgou procedente a dúvida.

Em **razões recursais** (f. 589-602), defende que "a decisão recorrida contraria a função social da propriedade rural, prevista no art. 5º, XXIII da CF, ao obstaculizar a averbação do georreferenciamento, ato obrigatório para fins de regularização fundiária e ambiental. O art. 176, § 3º da Lei 6.015/73 estabelece a obrigatoriedade do georreferenciamento como mecanismo de atendimento à especialidade objetiva, visando garantir segurança jurídica na identificação do imóvel rural."

Assevera que "Impedir sua averbação por questões fiscais ultrapassa os limites legais da atuação registral e compromete a efetividade das políticas públicas de ordenamento territorial rural. A interpretação adotada pelo juízo de origem inviabiliza a função registral como instrumento de segurança jurídica e publicidade."

Argumenta que "A imposição da CND do ITR em hipóteses não revistas em lei afronta o princípio da eficiência (art. 37, caput, CF/88) e configura formalismo excessivo injustificado. A averbação do georreferenciamento não é ato translativo de propriedade, mas sim medida administrativa de regularização cadastral e registral. Não há ingresso de nova titularidade, mas apenas atualização objetiva da descrição do imóvel."

Arrazoa que "A jurisprudência já consolidou que até a transmissão de propriedade pode ser realizada com débitos fiscais, com sub-rogação do adquirente (art. 130 do CTN). Assim, com mais razão, deve-se admitir a prática de ato meramente descritivo como é o georreferenciamento, sem exigência de adimplemento tributário. "

Afirma que "a decisão recorrida desconsidera a natureza e a



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

finalidade do ato registral pretendido, promovendo um desvirtuamento das finalidades constitucionais e legais do sistema registral e tributário brasileiro. A exigência de certidão negativa de débito fiscal, no contexto de mera averbação descritiva imposta por lei, representa indevida barreira burocrática, que transforma o registro público em instrumento de coerção arrecadatória, o que não se coaduna com o Estado Democrático de Direito. "

Acrescenta que "a decisão recorrida desconsidera a natureza e a finalidade do ato registral pretendido, promovendo um desvirtuamento das finalidades constitucionais e legais do sistema registral e tributário brasileiro. A exigência de certidão negativa de débito fiscal, no contexto de mera averbação descritiva imposta por lei, representa indevida barreira burocrática, que transforma o registro público em instrumento de coerção arrecadatória, o que não se coaduna com o Estado Democrático de Direito. "

Expõe que "o art. 20 da Lei nº 9.393/96 dispõe de maneira clara e objetiva que é dispensada a apresentação da prova de quitação do ITR nos casos em que a exigibilidade esteja suspensa ou em curso de cobrança executiva com penhora efetivada. Importa destacar que a norma não distingue a natureza ou origem da suspensão da exigibilidade, tampouco impõe condicionantes adicionais. "

Conclui que "negar o acesso ao registro da averbação do georreferenciamento, ato necessário à regularização da propriedade rural e à segurança jurídica do domínio, por suposta ausência de quitação de tributos cuja exigibilidade encontra-se suspensa, é incompatível com os princípios constitucionais da legalidade, da função social da propriedade, da boa-fé administrativa e da eficiência registral. "

Requer:

- "1. O conhecimento e provimento da presente apelação;
2. A reforma a r. sentença, afastando-se a exigência de apresentação de certidão negativa do ITR para a prática do ato de averbação do georreferenciamento e consequente unificação das matrículas;
3. O consequente reconhecimento do direito do Espólio à prática do ato registral independentemente da apresentação da CND, diante da comprovada suspensão da exigibilidade do crédito tributário;"



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

O representante da Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (f. 616-623).

Sem contrarrazões.

V O T O

O(A) Sr(a). Des. Odemilson Roberto Castro Fassa. (Relator)

Trata-se de recurso de **apelação cível** interposto por **Hélio de Lima** em face da sentença proferida pelo Juiz Diretor do foro da Comarca de Porto Murtinho que, nos autos da **dúvida registral** suscitada pela **Oficial de Registro de Imóveis de Porto Murtinho** em desfavor da apelante, julgou procedente a dúvida.

Confira-se (f. 570-572):

"Consoante o disposto no § 3º do art. 176 da Lei nº 6.015/73, é necessário prévio georreferenciamento para fins de registro de desmembramento, fracionamento, remembramento ou qualquer caso de transmissão de imóvel.

Dentre os requisitos necessários para a averbação do georreferenciamento, está a apresentação de certidão negativa do ITR, conforme dispõe o art. 1.338, VIII, do Código de Normas do Mato Grosso do Sul e o art. 9º, § 5º, do Decreto-Lei nº 4.449/02.

Tais certidões não foram apresentadas pelo suscitado, o qual alegou a ilegalidade da exigência, com fundamento no art. 1º do Decreto-Lei nº 4.449/02, que preceitua: "A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exigida no art. 22 e nos seus §§ 1º e 2º da Lei no 4.947, de 6 de abril de 1966, far-se-á sempre acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa de sua comprovação, previstos no art. 20 da Lei no 9.393, de 19 de dezembro de 1996, bem como os casos de imunidades, extinção e exclusão do crédito tributário".

Com isso, o suscitante fundamentou a sua irrisignação na inexigibilidade da comprovação de quitação do ITR, eis que referido imposto é objeto de discussão em processos judiciais com efetivação de penhora ou que estão suspensos, conforme documentos acostados às f. 206/569.

Em que pese as alegações do suscitado, razão não lhe assiste. Explico.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Extraí-se do documento de f. 216/217 que a execução fiscal sob nº 0002090-52.2010.4.03.6000, referente à cobrança do ITR de imóvel objeto da presente dúvida, encontra-se suspensa. Contudo, a suspensão refere-se ao processo, e não à exigibilidade do ITR, conforme dispõe o art. 1º do Decreto-Lei nº 4.449/02.

Referido processo foi suspenso com base art. 40, § 2º da Lei nº 6.830/80, o qual dispõe que "O Juiz suspenderá o curso da execução, enquanto não for localizado o devedor ou encontrados bens sobre os quais possa recair a penhora, e, nesses casos, não correrá o prazo de prescrição".

Da simples leitura do dispositivo legal conclui-se que a suspensão do processo não equivale à suspensão da exigibilidade do tributo, motivo pelo qual não é hábil a justificar a pretendida dispensa de apresentação de Certidão Negativa do ITR.

Logo, cabe razão à suscitante, no sentido de restar impossibilitada a averbação do georreferenciamento e consequente unificação das matrículas.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada nestes autos, para o fim de declarar devida a exigência de apresentação de Certidão Negativa de Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) ou as 05 (cinco) últimas declarações para averbação do georreferenciamento e consequente unificação dos imóveis de matrículas nº 1.796 e 2.554. Sem custas, eis que incabíveis na espécie."

Em **razões recursais** (f. 589-602), defende que "a decisão recorrida contraria a função social da propriedade rural, prevista no art. 5º, XXIII da CF, ao obstaculizar a averbação do georreferenciamento, ato obrigatório para fins de regularização fundiária e ambiental. O art. 176, § 3º da Lei 6.015/73 estabelece a obrigatoriedade do georreferenciamento como mecanismo de atendimento à especialidade objetiva, visando garantir segurança jurídica na identificação do imóvel rural."

Assevera que "Impedir sua averbação por questões fiscais ultrapassa os limites legais da atuação registral e compromete a efetividade das políticas públicas de ordenamento territorial rural. A interpretação adotada pelo juízo de origem inviabiliza a função registral como instrumento de segurança jurídica e publicidade."

Argumenta que "A imposição da CND do ITR em hipóteses não revistas em lei afronta o princípio da eficiência (art. 37, caput, CF/88) e configura formalismo excessivo injustificado. A averbação do georreferenciamento não é ato translativo de propriedade, mas sim medida



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

administrativa de regularização cadastral e registral. Não há ingresso de nova titularidade, mas apenas atualização objetiva da descrição do imóvel."

Arrazoa que "A jurisprudência já consolidou que até a transmissão de propriedade pode ser realizada com débitos fiscais, com sub-rogação do adquirente (art. 130 do CTN). Assim, com mais razão, deve-se admitir a prática de ato meramente descritivo como é o georreferenciamento, sem exigência de adimplemento tributário. "

Afirma que "a decisão recorrida desconsidera a natureza e a finalidade do ato registral pretendido, promovendo um desvirtuamento das finalidades constitucionais e legais do sistema registral e tributário brasileiro. A exigência de certidão negativa de débito fiscal, no contexto de mera averbação descritiva imposta por lei, representa indevida barreira burocrática, que transforma o registro público em instrumento de coerção arrecadatória, o que não se coaduna com o Estado Democrático de Direito. "

Acrescenta que "a decisão recorrida desconsidera a natureza e a finalidade do ato registral pretendido, promovendo um desvirtuamento das finalidades constitucionais e legais do sistema registral e tributário brasileiro. A exigência de certidão negativa de débito fiscal, no contexto de mera averbação descritiva imposta por lei, representa indevida barreira burocrática, que transforma o registro público em instrumento de coerção arrecadatória, o que não se coaduna com o Estado Democrático de Direito. "

Expõe que "o art. 20 da Lei nº 9.393/96 dispõe de maneira clara e objetiva que é dispensada a apresentação da prova de quitação do ITR nos casos em que a exigibilidade esteja suspensa ou em curso de cobrança executiva com penhora efetivada. Importa destacar que a norma não distingue a natureza ou origem da suspensão da exigibilidade, tampouco impõe condicionantes adicionais. "

Conclui que "negar o acesso ao registro da averbação do georreferenciamento, ato necessário à regularização da propriedade rural e à segurança jurídica do domínio, por suposta ausência de quitação de tributos cuja exigibilidade encontra-se suspensa, é incompatível com os princípios



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

constitucionais da legalidade, da função social da propriedade, da boa-fé administrativa e da eficiência registral. "

Requer:

- "1. O conhecimento e provimento da presente apelação;
2. A reforma a r. sentença, afastando-se a exigência de apresentação de certidão negativa do ITR para a prática do ato de averbação do georreferenciamento e consequente unificação das matrículas;
3. O consequente reconhecimento do direito do Espólio à prática do ato registral independentemente da apresentação da CND, diante da comprovada suspensão da exigibilidade do crédito tributário;"

O representante da Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (f. 616-623).

Sem contrarrazões.

- Do mérito

O procedimento de dúvida registral, tem natureza administrativa e está previsto no artigo 198 e seguintes da Lei n. 6.015/1973, que dispõe sobre os registros públicos, tendo por finalidade verificar a legalidade de exigência formulada pelo Registro de Imóveis de Porto Murtinho.

Confira-se o disposto na legislação:

Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que: [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

(...)

VI - caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 1º O procedimento da dúvida observará o seguinte: [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

I - no Protocolo, o oficial anotarà, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida; [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

II - após certificar a prenotação e a suscitação da dúvida no título, o oficial rubricará todas as suas folhas; [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

para impugná-la perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias; e [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

IV - certificado o cumprimento do disposto no inciso III deste parágrafo, serão remetidos eletronicamente ao juízo competente as razões da dúvida e o título. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 2º A inobservância do disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

Art. 199 - Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo referido no item III do artigo anterior, será ela, ainda assim, julgada por sentença. [\(Renumerado do art. 201 § 1º com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975\).](#)

Art. 200 - Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias. [\(Renumerado do art. 202 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975\).](#)

Art. 201 - Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de quinze dias, com base nos elementos constantes dos autos. [\(Renumerado do art. 202 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975\).](#)

Art. 202 - Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado

(...)

Art. 204 - A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente. [\(Renumerado do art. 205 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975\).](#)

Ainda, no âmbito deste Poder Judiciário, tem-se o provimento n. 240/2020, que dispõe sobre a Consolidação Normativa Judicial e Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do estado de Mato Grosso do Sul (Código de Normas), que acerca da suscitação de dúvida preconiza:

Art. 1.993. A suscitação de dúvida **será autuada como procedimento administrativo e distribuída ao Juiz Diretor do Foro**, salvo nas comarcas onde houver vara de Registros Públicos, quando o interessado não se conformar ou não puder satisfazer a exigência do tabelião ou oficial de registro, obedecendo ao seguinte:

I - o requerimento de suscitação de dúvida será apresentado por escrito e fundamentado, instruído com o título ou documento;

II - o tabelião ou oficial de registro fornecerá ao requerente comprovante de entrega do requerimento de suscitação de dúvida;



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

III - nos ofícios de registro de imóveis será anotada, na coluna “atos formalizados”, à margem da prenotação, a observação “dúvida suscitada”, reservando-se espaço para oportuna anotação do resultado, quando for o caso;

IV - após certificadas, no título ou documentos, a prenotação e a suscitação da dúvida, o tabelião ou oficial de registro rubricará todas as suas folhas;

V - em seguida, o tabelião ou oficial de registro dará ciência dos termos da dúvida ao interessado para impugnação no prazo de 15 (quinze) dias; e,

VI - certificado o cumprimento do disposto no inciso V deste artigo, e não havendo retratação pelo tabelião ou oficial de registro, as razões da dúvida serão remetidas, ao juízo competente, por malote digital, acompanhadas do título ou documento.

Art. 1.994. Autuada a suscitação, será ouvido o Ministério Público no prazo de 10 (dez) dias e, não sendo requeridas diligências, o Juiz proferirá decisão no prazo de 15 (quinze) dias, com base nos elementos constantes dos autos.

No caso, a oficial de registro de imóveis de Porta Murtinho, Karina Viegas Brunialti, suscitou dúvida em razão de pedido formulado por Hélio de Lima, na condição de inventariante do espólio de Mari Helana Valls Mosciaro, no procedimento administrativo com pedido de unificação de área rural e averbação de georreferenciamento dos imóveis rurais de matrícula n. 1.796 e 2.554, no qual foi emitida nota de exigência para apresentação de Certidão Negativa do ITR ou das últimas 05 declarações.

Confira-se o ofício encaminhado pela oficial de registro:



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

KARINA VIEGAS BRUNIALTI, brasileira, Oficial do Registro de Imóveis de Porto Murtinho - MS, portadora da cédula de identidade - RG nº 43.706.019-6, inscrita no CPF sob o nº 304.324.928-36, com endereço eletrônico: 1oficioportomurtinho@gmail.com, telefone (67) 99685-8311, e endereço profissional na Av. Rio Branco, nº 22, bairro Centro, CEP 79.280-000, Porto Murtinho, Estado de Mato Grosso do Sul, vem, com fundamento nos artigos 1.993 e seguintes do Provimento nº 240, de 10/12/2020 (Código de Normas do CGJ-MS), **SUSCITAR DÚVIDA** a ser dirimida por Vossa Excelência.

1- DOS FATOS:

Trata-se de Procedimento Administrativo com pedido de unificação de área rural e averbação de georreferenciamento, apresentado pelo inventariante Hêlio de Lima, que neste ato representa o Espólio de Maria Helena Valls Mosciaro, que suscitou a presente dúvida registral em 22/08/2024, entretanto sendo nos apresentada a documentação suficiente em 25/09/2024, tendo em vista o indeferimento do pedido supramencionado.

Inicialmente cumpre salientar, que se trata de procedimento de dúvida a respeito de dois imóveis RURAIS, pertencentes as seguintes matrículas 1.796 e 2.554, nos quais pendia ordem de indisponibilidade, expedida no processo n. 00074000420045240076, pela 24ª Vara da Justiça do Trabalho de Jardim-MS.

Diante do pedido formulado junto a esta serventia, foi expedida a Nota Exigência n. 4107, protocolo n. 26952 em 06/08/2024, para apresentação dos documentos necessários, dentre eles a Certidão Negativa do ITR ou as 5 últimas declarações.

Contudo, não nos foi apresentada a respectiva certidão negativa, essencial para finalizarmos o devido registro.

Pelo exposto, foi apresentado requerimento de dúvida neste Serviço Registral, pelo requerente Hêlio de Lima, representado por seu advogado Dr. Leonardo da Silva Oliveira, inscrito na OAB/MS sob n. 24.325 que aduz em síntese:

"Trata-se indevida a exigência da apresentação da certidão negativa do ITR, sendo a conduta desta registradora caracterizada como um abuso de poder, que culmina em um ato de sanção política. Ademais, alega que se uma ordem de indisponibilidade não impede a venda de um bem, como é possível a falta da uma certidão negativa poder acarretar o impedimento do registro da unificação das matrículas."

O requerente, pretende dessa maneira, o registro da unificação com a averbação de seu georreferenciamento, sustentando para isto ser desnecessária a apresentação certidão negativa do ITR. Em que pese o respeitável posicionamento, não podemos nos filiar a ele, pelos motivos que passo a expor.

Consta dos autos, a nota de exigência n. 4107, de 06/08/2024.

Confira-se:



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Oficial Registradora

NOTA DE EXIGÊNCIA: 4107

Protocolo de Recepção: 882 	Protocolo Livro 01: 26952 06/08/2024	INFORMAÇÕES DO TÍTULO Cliente: HELIO DE LIMA Tipo de Título: REQUERIMENTO Natureza: GEORREFERENCIAMENTO Data Título: 06/08/2024	VENCIMENTO 03/09/2024
---	--	--	--

Prezado(a), **HELIO DE LIMA**

I - Cumprimentando-o(a) cordialmente, sirvo-me da presente Nota para, nos termos do artigo 198 da Lei n. 6.015/73, solicitar a Vossa Senhoria o(s) documento(s) a seguir relacionado(s) para a efetivação dos registros pretendidos:

II - Da(s) Exigência(s):

- ▶ Apresentar o documento original da Cessão de crédito, firmada em 18 de junho de 2009, para poder averbar na matrícula;
- ▶ CND do ITR;
- ▶ CCIR 2024;
- ▶ Em virtude do novo Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Mato Grosso do Sul, Provimento nº 240/2020, que entrou em vigor em 11/12/2020, havendo ônus ou direito real (Existência de Ação e Penhora) registrado na matrícula do imóvel o credor real deve ser notificado e assinar uma anuência concordando com a FUSAO da matrícula.

①

Drª. KARINA VIEGAS BRUNIALTI

Após análise do documento e cumprimento das exigências acima, poderá ocorrer se necessário uma nova nota devolutiva.

A Lei n. 6.015/1973, que dispõe sobre os registros públicos, preconiza em seu art. 176, §3º e §4º sobre o desmembramento, parcelamento ou remembramento.

Confira-se:

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.

(...)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001\)](#)

§ 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



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Executivo.

[\(Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001\)](#)

Como se vê, a referida legislação de fato impõe apenas a apresentação do georreferenciamento, para unificação dos imóveis rurais, como defende o recorrente.

Ocorre que, o Decreto n. 4.449/2002, que dentre outras disposições, **regulamenta a Lei 6.015/73 e especificamente o §3º do art. 176 supracitado, traz outras exigências sobre o tema.**

Confira-se:

Art. 9º A identificação do imóvel rural, na forma do [§ 3º do art. 176](#) e do [§ 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973](#), será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.

§ 1º Caberá ao INCRA certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.

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

§ 3º Para os fins e efeitos do [§ 2º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973](#), a primeira apresentação do memorial descritivo segundo os ditames do [§ 3º do art. 176](#) e do [§ 3º do art. 225](#) da mesma Lei, e nos termos deste Decreto, respeitados os direitos de terceiros confrontantes, não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro desde que presente o requisito do [§ 13 do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973](#), devendo, no entanto, os subseqüentes estar rigorosamente de acordo com o referido § 2º, sob pena de incorrer em irregularidade sempre que a caracterização do imóvel não for coincidente com a constante do primeiro registro de memorial georreferenciado, excetuadas as hipóteses de alterações expressamente previstas em lei. [\(Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005\)](#)

§ 4º Visando a finalidade do § 3º, e desde que mantidos os direitos de terceiros confrontantes, não serão opostas ao memorial georreferenciado as discrepâncias de área constantes da matrícula do imóvel. [\(Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005\)](#)

§ 5º **O memorial descritivo, que de qualquer modo possa alterar o registro, resultará numa nova matrícula com encerramento da**



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

matrícula anterior no serviço de registro de imóveis competente, mediante requerimento do interessado, contendo declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, **acompanhado da certificação prevista no § 1º deste artigo, do CCIR e da prova de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, quando for o caso.** ([Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005](#))

§ 6º A documentação prevista no § 5º deverá ser acompanhada de declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, com suas respectivas firmas reconhecidas.

§ 7º Quando a declaração for manifestada mediante escritura pública, constituir-se-á produção antecipada de prova.

§ 8º Não sendo apresentadas as declarações constantes do § 6º, o interessado, após obter a certificação prevista no § 1º, requererá ao oficial de registro que proceda de acordo com os [§§ 2º, 3º, 4º, 5º e 6º do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973](#). ([Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005](#))

§ 9º Em nenhuma hipótese a adequação do imóvel às exigências do [art. 176, §§ 3º e 4º](#), e do [art. 225, § 3º, da Lei nº 6.015, de 1973](#), poderá ser feita sem a certificação do memorial descritivo expedida pelo INCRA. ([Incluído pelo Decreto nº 5.570, de 2005](#))

§ 10. É dispensada a declaração dos confinantes prevista no § 6º quando a retificação de matrícula de imóvel rural relativo à área pública da União ou do INCRA for formulada pela Secretaria Especial de Agricultura Familiar e Desenvolvimento Agrário da Casa Civil da Presidência da República ou pelo INCRA, acompanhada de declaração de que o memorial descritivo apresentado refere-se somente ao perímetro originário do imóvel cuja matrícula esteja sendo retificada. ([Incluído pelo Decreto nº 9.311, de 2018](#))

Além do referido decreto, no âmbito do Poder Judiciário do Estado do Mato Grosso do Sul, tem-se ainda o Código de Normas da Corregedoria- Geral de Justiça, que impõe exigências semelhantes no caso de georreferenciamento de imóvel rural.

Veja-se:

Art. 1.388. **Nos procedimentos que visem à averbação do georreferenciamento de imóveis rurais deverão ser apresentados os seguintes documentos:**

I - requerimento de um dos proprietários ou interessados, com firma reconhecida, especificando a sua pretensão (retificação, desmembramento ou unificação), com a declaração de integral



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

respeito aos limites e direitos dos confrontantes, sob pena de responsabilidade cível e criminal;

II - planta da parcela certificada pelo INCRA, com a indicação de todos os vértices e dos confrontantes;

III - memorial descritivo certificado pelo INCRA, de acordo com as normas técnicas daquele órgão;

IV - A ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica, assinada por profissional habilitado e pelo contratante, e registrada no conselho de classe respectivo, devidamente quitada;

V - declarações de reconhecimento de limites dos proprietários dos imóveis confrontantes, com a indicação dos vértices da área de confrontação entre os imóveis, com suas firmas reconhecidas;

VI - CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, válido;

VII - Certidão Negativa do ITR;

VIII - Certidão de matrícula atualizada das áreas certificadas; e,

IX - Certidão de matrícula das áreas confrontantes;

§ 1º As certidões de que tratam os incisos VIII e IX deste artigo só serão exigidas quando tratar-se de comarca ou circunscrição diferente daquela onde for solicitado o registro.

§ 2º É dispensada a declaração de reconhecimento de limites ou anuência dos confrontantes nos casos de retificação, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais quando o proprietário declarar que respeitou os limites e as confrontações, nos termos do art. 176, §§ 3º e 4º, c/c o § 13 da Lei nº 6.015/73.

Soma-se a isso, que a Lei 9.393/1996 que dispõe sobre ITR também expressamente prevê que, nos casos de registro público, é necessário a comprovação do pagamento do ITR, referente aos cinco últimos exercícios.

Veja-se:

Art. 21. É obrigatória a comprovação do pagamento do ITR, referente aos cinco últimos exercícios, para serem praticados quaisquer dos atos previstos nos [arts. 167 e 168 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#) (Lei dos Registros Públicos), observada a ressalva prevista no caput do artigo anterior, in fine.

Como visto, no caso dos autos pretende-se a averbação de georreferenciamento e unificação dos imóveis rurais de matrícula n. 1.796 e



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

2.554, de modo que por certo incidem as disposições acima citadas, dentre elas a de Certidão Negativa do ITR ou declaração dos últimos 05 anos, como constou na nota de exigência do serviço notarial.

Tem-se ainda, a informação sobre a execução fiscal n. 0002090-52.2010.4.03.6000, referente a cobrança de ITR e que se encontra suspenso com fulcro no art. 40, §2º, da Lei 6.830/80, pela não localização do executado ou bens passíveis de penhora.

O apelante defende que tal suspensão atinge a exigibilidade do crédito tributário, o que não prospera, eis que não se encontra dentre as hipótese previstas no art. 151 do CTN, tratando-se de mera suspensão da execução fiscal.

Todavia, tal discussão sequer é relevante, isso porque, a exigência formulada pelo serviço notarial é decorrente de expressa previsão legal.

Portanto, deve ser mantida a sentença que concluiu pela legalidade das exigências constantes da nota n. 4107.

DISPOSITIVO

Diante do exposto, conheço do recurso de apelação cível interposto por **Hélio de Lima** e **nego-lhe provimento**.

É como voto.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR

Presidência do(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Amaury da Silva Kuklinski
Relator(a), o(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Odemilson Roberto Castro

Fassa.

Tomaram parte no julgamento os(as) Exmos(as). Srs(as). Des. Odemilson Roberto Castro Fassa, Des. Paulo Alberto de Oliveira e Juiz Fábio Possik Salamene.

Campo Grande, 24 de setembro de 2025.