

Órgão	6ª Turma Cível
Processo N.	APELAÇÃO CÍVEL 0739694-23.2024.8.07.0001
APELANTE(S)	ANDREIA CONCEICAO MORAIS DE AMORIM
APELADO(S)	9 OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DO DISTRITO FEDERAL
Relatora	Desembargadora SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO
Acórdão Nº	2027000

EMENTA

Ementa: DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA REGISTRAL. IMÓVEL RURAL. ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL. CONDOMÍNIO NÃO CARACTERIZADO. USO COMUM NÃO COMPROVADO. INDÍCIOS DE PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença proferida pelo Juízo da Vara de Registros Públicos do Distrito Federal que, na dúvida registral suscitada pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis do DF, julgou procedente a recusa do registro da escritura pública de compra e venda de fração ideal do imóvel rural, por entender configurados indícios de parcelamento irregular do solo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se é possível o registro de escritura pública de compra e venda de fração ideal de imóvel rural em favor da apelante, diante da ausência de comprovação de uso comum entre os condôminos e da existência de indícios de parcelamento irregular do solo.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A caracterização de condomínio voluntário sobre imóvel rural exige demonstração do uso comum e indivisível do bem por todos os condôminos, o que não se verifica no caso, dada a ausência de vínculo entre os adquirentes e a inexistência de documentos que atestem a destinação coletiva da propriedade.

4. A existência de diversas alienações sucessivas de frações ideais com áreas próximas à fração mínima de parcelamento, bem como a aquisição por pessoa jurídica cuja atividade é construção e incorporação, configuram indícios de parcelamento irregular do solo, nos termos do art. 3º, § 1º, do Provimento nº 2/2010 da Corregedoria de Justiça do TJDFT.

5. A divergência nas declarações apresentadas quanto à destinação do imóvel (uso agropecuário e recreativo) reforça a ausência de utilização conjunta e coordenada, corroborando a suspeita de fracionamento de fato do imóvel rural.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso conhecido, em parte, e desprovido.

Tese de julgamento:

1. A ausência de demonstração do uso comum da propriedade entre os adquirentes impede o reconhecimento de condomínio voluntário sobre imóvel rural.

2. A alienação de frações ideais com áreas próximas à fração mínima de parcelamento, sem vínculo entre os adquirentes, configura indício de parcelamento irregular do solo.

3. A presença de pessoa jurídica com finalidade incompatível com o uso conjunto do imóvel reforça a presunção de fracionamento irregular e obsta o registro da escritura pública de compra e venda.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 6.015/1973 (LRP), arts. 198 e 204; Lei nº 8.935/1994, art. 30, XIII; Provimento nº 2/2010 da Corregedoria de Justiça do TJDFT, art. 3º, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: TJDFT, Acórdão nº 1892467, Ap. Cív. 0728089-72.2023.8.07.0015, Rel. Des. Maria Ivatônia, 5ª Turma Cível, j. 24.07.2024, DJe 25.07.2024.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO - Relatora, VERA ANDRIGHI - 1º Vogal e ALFEU MACHADO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO, em proferir a seguinte decisão: RECURSO CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 06 de Agosto de 2025

Desembargadora SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de **Apelação** interposta por ANDREIA CONCEICAO MORAIS DE AMORIM contra a sentença de ID 69237918, proferida pelo Juízo da Vara de Registros Públicos do DF que, na ação de dúvida registral suscitada pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, diante da negativa de registro da escritura pública de compra e venda de fração ideal do imóvel rural designado por Lote 370, Gleba 3, Projeto Integrado de Colonização Alexandre de Gusmão, PICAG, Brazlândia/DF, ID 69237646 - Págs. 12/15, matrícula 9358, julgou procedente a dúvida.

Em suas razões recursais (ID 69237922), a apelante alega, em suma, que a venda que se pretende registrar é de uma área de 3,85 hectares em condomínio; que a área é compatível com a exigências legais; que não há comprovação fática de parcelamento irregular do solo; que o técnico agrimensor emitiu declaração atestando a ausência de parcelamento irregular do solo, que é utilizado para fins de lazer, esportivos e recreativos; que a declaração da EMATER-DF atestou que o imóvel também é utilizado para fins agropecuários; que as declarações referenciadas não são contraditórias, mas complementares; que propriedade não está restrita a uma funcionalidade; que não é necessário o uso conjunto para a formação de condomínio voluntário; que não resta comprovada a intenção de fracionamento do imóvel.

Assim, por considerar inexistentes os indícios de parcelamento irregular, requer a reforma da sentença, para determinar a continuidade do procedimento registral da escritura pública de compra e venda.

Custas recursais recolhidas, ID 69237921.

Parecer da d. Procuradoria de Justiça, ID 71058878, ratificando os termos da manifestação do Ministério Público em primeira instância, no sentido de que resta configurado o parcelamento irregular do solo. Oficia, ao final, pelo conhecimento e desprovemento do recurso.

É o Relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO - Relatora

De início, não conheço das fotografias de ID 69237929, juntadas extemporaneamente pela apelante, em razões recursais, uma vez que não se tratam documentos novos, consoante art. 435, parágrafo único, do CPC.

Presentes os requisitos de admissibilidade, **conheço, em parte, do recurso**.

Insurge-se a apelante contra a sentença que julgou procedente a dúvida registral suscitada pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, diante da negativa de registro da escritura pública de compra e venda de fração ideal do imóvel rural designado por Lote 370, Gleba 3, Projeto Integrado de Colonização Alexandre de Gusmão, PICAG, Brazlândia/DF, ID 69237646 - Págs. 12/15, matrícula 9358, em razão da verificação de indícios de parcelamento irregular do solo.

A dúvida registral é um procedimento administrativo vinculado, não jurisdicional (art. 204 da LRP), e, segundo leciona Luiz Guilherme Loureiro, *in verbis*:

Dúvida é o procedimento administrativo por meio do qual o apresentante de um título registral, não se conformando com as exigências formuladas pelo registrador ou com a decisão que desde logo negue o registro, requer ao juiz competente para que este, após proceder à requalificação do documento, determine que este tenha acesso ao fôlio real. (in Registros Públicos - Teoria e Prática. Salvador: Editora Juspodivm. 2018. p. 675).

No mesmo sentido, esclarece Walter Ceneviva:

Dúvida: o que é - Dúvida é o pedido de natureza administrativa, formulada pelo oficial, a requerimento do apresentante de título imobiliário, para que o juiz competente decida sobre a legitimidade de exigência feita, como condição de registro pretendido. (in Lei dos Registros Públicos Comentada. São Paulo: Saraiva. 2010. p. 511).

A indicação da dúvida encontra-se prevista no art. 198 da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), com a nova redação conferida pela Lei n. 14.382/2022, *verbis*:

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:

I a IV - (revogados);

V - o interessado possa satisfazê-la; ou

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.

§ 1º O procedimento da dúvida observará o seguinte:

I - no Protocolo, o oficial anotarà, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar a prenotação e a suscitação da dúvida no título, o oficial rubricará todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias; e

IV - certificado o cumprimento do disposto no inciso III deste parágrafo, serão remetidos eletronicamente ao juízo competente as razões da dúvida e o título.

Outrossim, constitui dever legal do notário e dos oficiais de registro encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva (art. 30, XIII, da Lei n. 8.935/94).

No caso, a sentença julgou procedente a dúvida, nos seguintes termos:

Em que pese a alegação da suscitada no sentido de que a hipótese é de condomínio pró-indiviso, a verdade é que não se mostra crível o uso coletivo de um imóvel rural, com área considerável (13,937 hectares), em que as frações foram cedidas a cinco pessoas distintas, sem aparente vinculação, inclusive uma pessoa jurídica cuja principal atividade é construção e incorporação.

Conforme apontado pelo Ministério Público, não foi demonstrado de que forma dar-se-á o uso da totalidade do imóvel por todos os adquirentes. Os documentos acostados aos autos não são hábeis a comprovar, de forma exime de dúvida, a utilização do imóvel de forma indivisa.

Em contraponto, a apelante sustenta que não foi comprovado o parcelamento irregular do solo, uma vez que é possível a utilização de propriedade por todos os condôminos, ainda que para diferentes fins.

Com efeito, estatui o § 1º do artigo 3º do Provimento 2, de 19/4/2010, da Corregedoria de Justiça do TJDF que:

Art. 3º Verificada a existência de irregularidade em matrículas, ou quando nelas houver indício de parcelamento irregular do solo, o registrador imobiliário fará menção específica por ocasião da expedição de certidões, condicionando a prática de atos de registro ou averbação à prévia ou concomitante retificação ou regularização da matrícula, na forma deste Provimento.

§ 1º. Considera-se indício de parcelamento irregular do solo quando a matrícula contiver mais de duas vendas em comum ou exclusão de glebas com áreas próximas à fração mínima de parcelamento.

Como ressaltado na sentença, foram registradas sucessivas escrituras de compra e venda, tendo sido atribuídas frações ideais diferentes do imóvel a cada condômino, conforme ID 69237646, p. 18 e 19: a) 2,038 hectares em 21/3/20244 (registrado sob o R-6-9358. Protocolo 18.584, de 15/3/2024); b) 2,00 hectares em 8/4/2024 (registrado sob o R-7-9358. Protocolo 18.631, de 3/4/2024); c) 2,02,34 hectares em 8/4/2024 (registrado sob o R-8-9358. Protocolo 18.547, de 8/3/2024).

Como se constata dos autos, as declarações de ID 69237658, ID 69237909 e ID 69237910 atestam que o vendedor, titular de parte do imóvel, e o comprador possuem inscrição na EMATER/DF como produtores rurais, e que o vendedor exerce atividade agropecuária.

Já a declaração emitida por técnico em agrimensura (ID 69237912) traz a informação de que o imóvel é utilizado para fins de lazer, esportivos e recreativos.

Nesse contexto, não se demonstrou ao menos a possibilidade de que os outros quatro proprietários do bem utilizem um imóvel rural, de 13,937 hectares, em sua totalidade, uma vez que não possuem aparente vinculação, não tendo sido apresentada qualquer documentação que esclareça a destinação que Ruth Tavares Bastos, Dumont Construção Incorporação Ltda, Valdir de Sousa Leal e Eder Yukio de Carvalho Maia dão ou pretendem dar ao imóvel.

Pelo contrário, a presença de pessoa jurídica cuja principal atividade é a construção e incorporação, e as declarações conflitantes, quanto à destinação do imóvel, juntadas pela apelante, denotam indícios de utilização independente e autônoma, por cada condômino, de fração do imóvel.

Confira-se o acórdão deste TJDF, em caso semelhante:

APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA REGISTRÁRIA. IMÓVEL RURAL. VENDA A PESSOAS FÍSICAS DISTINTAS E A PESSOAS JURÍDICAS COM OBJETOS DISTINTOS E NÃO RELACIONADO. FRAÇÃO IDEAL ESPECÍFICA A CADA UM. INDÍCIO DE PARCELAMENTO IRREGULAR. PROVA EM CONTRÁRIO NÃO PRODUZIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO. ARTIGO 3º DO PROVIMENTO Nº 02 DA CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DO TJDF. SENTENÇA MANTIDA.

1. Não se ignora a possibilidade de diversas pessoas comprarem um imóvel em condomínio, gerando frações ideais distintas a cada uma. 1.1. Mas a situação fática apresentada tem indícios de que o uso da propriedade será feito de forma distinta e dividida no terreno alienado, a configurar indício de parcelamento irregular do solo. E, a respeito, o artigo 3º do Provimento 02 da Corregedoria de Justiça do TJDF inviabiliza o registro.

1.2. Na hipótese, a venda foi realizada a pessoas jurídicas que apresentam finalidades distintas (Igreja, empresa de consultoria e Associação de Produtores de Uvas), além de algumas pessoas físicas. Por se tratar de imóvel com uma área muito grande (característica inerente a um imóvel rural), difícil conceber que o uso da totalidade da propriedade será feito em comum por todos os compradores, caso não haja interesse comum entre eles.

1.3. Nesse contexto, caberia aos compradores demonstrar tal interesse comum ou outro aspecto relevante para infirmar a suspeita de parcelamento irregular, o que ocorreu.

2. Recurso conhecido e desprovido.

(Acórdão 1892467, 0728089-72.2023.8.07.0015, Relator(a): MARIA IVATÔNIA, 5ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 24/07/2024, publicado no DJe: 25/07/2024.)

Desse modo, a manutenção da sentença é medida que se impõe, pois a apelante não logrou afastar a presunção de parcelamento irregular do solo, visto que não comprovou o uso comum da propriedade, o que impede o registro da alienação.

Ante o exposto, **conheço, em parte, e NEGÓ PROVIMENTO** ao recurso.

Deixo de majorar honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois tal verba não foi arbitrada na origem.

É como voto.

A Senhora Desembargadora VERA ANDRIGHI - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador ALFEU MACHADO - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

RECURSO CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO. UNÂNIME.