



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
GAB. DA DESA. JACQUELINE ADORNO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000487-89.2023.8.27.2732/TO

RELATORA: DESEMBARGADORA JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA

APELANTE: MIRA O MARTINS CHAVES (AUTOR)

ADVOGADO(A): LÍCIA RACKEL BATISTA OLIVEIRA (OAB TO06461A)

APELADO: HERCULANO MARQUES DE MIRANDA ARAÚJO BITTENCOURT (RÉU)

ADVOGADO(A): ARNEZIMÁRIO JUNIOR M. DE ARAÚJO BITTENCOURT (OAB TO02611B)

MP: MINISTÉRIO PÚBLICO (MP)

VOTO

EMENTA: REGISTROS PÚBLICOS. APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL INVERSA. DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL RURAL. NECESSIDADE DE GEORREFERENCIAMENTO DE ÁREA MAIOR PARA POSTERIOR DEMARCAÇÃO DE ÁREA MENOR. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. AUSÊNCIA DE GEORREFERENCIAMENTO DA ÁREA MAIOR. NECESSIDADE DE CERTIFICAÇÃO DE ÁREA TOTAL. LEI Nº 6.015/73. ACERTO DA SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1- Inicialmente, tem-se como possível o ajuizamento da chamada Suspensão de Dúvida Inversa, em que o próprio requerente solicita ao juízo competente a solução quanto à dúvida registral, a ser apreciada pelo Judiciário, quanto às divergências de interpretação da lei. Assim descreve o art. 198 da Lei de Registros Públicos.

2- Seguindo, conforme bem descreve o Magistrado de piso, a Lei n.º 6.015/73, Lei de Registros Públicos, que dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências, não permite a regularização de matrícula de imóvel sem a devida descrição de seus limites, que deve estar de acordo aos registros anteriores da área.

3- Da mesma forma, a Lei do Georreferenciamento (Lei n.º 10.267/01) determina, com acerto, a obrigatoriedade de realização de retificação administrativa de imóveis para o caso de desmembramento ou parcelamento de imóveis rurais, devendo haver o devido georreferenciamento de área maior para posterior desmembramento em áreas menores, evitando-se sobreposição de áreas rurais.

4- Conforme bem destaca a Douta Procuradoria de Justiça em seu parecer de mérito, *"o georreferenciamento é a delimitação do perímetro do imóvel por meio de coordenadas geográficas obtidas via satélite, a fim de que todo imóvel rural do Brasil seja registrado em cartório com base na descrição georreferenciada de seu perímetro."*

4- Tal providência se mostra obrigatória, diante da necessidade de correta individualização do imóvel, assegurando os direitos de terceiros, na forma descrita no art. 176, §§3º e 4º, da Lei de Georreferenciamento. Deve-se primeiro identificar o imóvel, para depois ser realizado o desmembramento pretendido.

5- Recurso conhecido e improvido.

Conforme já relatado, trata-se de recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **MIRÃO MARTINS CHAVES** em face da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Escrivania Cível de Paranã, nos autos da **SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL INVERSA**, ajuizada pelo ora recorrente em desfavor de **HERCULANO MARQUES DE MIRANDA ARAÚJO BITTENCOURT, CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PARANÃ-TO**, que julgou improcedente o pedido autoral, devendo ainda a parte providenciar a apresentação do georreferenciamento da área da gleba-mãe para o posterior destaque da área menor, bem como toda a documentação necessária para a prática do ato.

Os pressupostos processuais foram atendidos, utilizado o recurso cabível, há interesse e legitimidade para recorrer, este é tempestivo, presentes todas as formalidades legais para conhecimento do apelo ora manejado. Assim, verificados os pressupostos legais, conheço do recurso intentado para a análise, em conjunto, das questões de fundo suscitadas.

O apelo não merece provimento.

Inicialmente, tem-se como possível o ajuizamento da chamada Suspensão de Dúvida Inversa, em que o próprio requerente solicita ao juízo competente a solução quanto à dúvida registral, a ser apreciada pelo Judiciário, quanto à divergências de interpretação da lei. Assim descreve o art. 198 da Lei de Registros Públicos.

Seguindo, conforme bem descreve o Magistrado de piso, a Lei n.º 6.015/73, Lei de Registros Públicos, que dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências, não permite a regularização de matrícula de imóvel sem a devida descrição de seus limites, que deve estar de acordo aos registros anteriores da área.

Da mesma forma, a Lei do Georreferenciamento (Lei n.º 10.267/01) determina, com acerto, a obrigatoriedade de realização de retificação administrativa de imóveis para o caso de desmembramento ou parcelamento de imóveis rurais, devendo haver o devido georreferenciamento de área maior para posterior desmembramento em áreas menores, evitando-se sobreposição de áreas rurais.

Conforme bem destaca a Douta Procuradoria de Justiça em seu parecer de mérito, *"o georreferenciamento é a delimitação do perímetro do imóvel por meio de coordenadas geográficas obtidas via satélite, a fim de que todo imóvel rural do Brasil seja registrado em cartório com base na descrição georreferenciada de seu perímetro."* (parecer evento 10, PAREC_MP1).

Tal providência se mostra obrigatória, diante da necessidade de correta individualização do imóvel, assegurando os direitos de terceiros, na forma descrita no art. 176, §§3º e 4º, da Lei de Georreferenciamento. Deve-se primeiro identificar o imóvel, para depois ser realizado o desmembramento pretendido.

Conforme corretamente conclui o Magistrado de piso:

"Portanto, a solicitação do processo de georreferenciamento da matrícula mãe pela Serventia Registral, além de prevista em Lei, se dá em razão de identificar com exatidão o perímetro da área a ser destacada dentro da área maior, com o fim de evitar erros, sobreposições de áreas, e confusões de limites dentro da matrícula averbada pelo próprio cartório." (evento 24, SENT1).

De rigor o reconhecimento de que agiu corretamente o responsável cartorário e o Magistrado de piso, devendo a sentença ser mantida, em seus regulares termos.

Neste sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. Registros Públicos. Recusa do Oficial em registrar área inferior ao módulo rural. Suspensão de dívida inversa. Sentença de improcedência, reputando-se válida a exigência registral. RECURSO DOS REQUERENTES. (1) Alegação da possibilidade de registro. Suposta omissão do oficial de registro no desmembramento da matrícula originária. Venda de uma fração, com sobra de área remanescente. Falta de orientação jurídica por parte do oficial que não alertou as partes sobre a sobra de área, que ficaria sem registro. Não cabimento da controvérsia no procedimento de dúvida. Questões de alta complexidade, de natureza contenciosa, que devem ser dirimidas em ação própria. Precedente. Inadequação da via eleita configurada. No mais, impossibilidade de registro da área inferior ao módulo rural. (2) Alegada ofensa ao princípio da continuidade registral. Inocorrência. Terreno originário objeto de uma matrícula única. Posterior venda de parte da propriedade, gerando duas matrículas novas, com encerramento da matrícula originária. Georreferenciamento na propriedade dos requerentes, com abertura de nova matrícula. Observância da continuidade do registro nas matrículas abertas. (3) Usucapião da área remanescente como meio de regularizar a situação registral. Inexistência de dever de consulta ao Poder Judiciário. Ademais, não cabimento do reconhecimento de usucapião em procedimento de dúvida, de natureza administrativa e cognição restrita. (4) Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO (TJ-PR - APL: 00027300720218160105 Loanda 0002730-07.2021.8.16.0105 (Acórdão), Relator: Rogerio Ribas, Data de Julgamento: 09/03/2023, 17ª Câmara Cível, Data de Publicação: 10/03/2023).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. PROCEDIMENTO MERAMENTE ADMINISTRATIVO. REGULAR NOTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS PARA SE MANIFESTAREM NO ÂMBITO ADMINISTRATIVO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. NULIDADE NÃO PRONUNCIADA. DISCREPÂNCIA ENTRE A DIMENSÃO DO IMÓVEL REGISTRADO COM A CONSIGNADA EM GEORREFERENCIAMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE AVERBAÇÃO. JULGAMENTO DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO. ADMINISTRATIVA OU JUDICIAL. ARTS. 212 E 213 DA LEI Nº 6.015/73. CUSTAS PROCESSUAIS. ÔNUS DO INTERESSADO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA DE OFÍCIO. 1. Suspensão de dúvida é procedimento meramente administrativo, que visa à pronúncia do magistrado acerca de ser legítima ou não a exigência imposta por tabelião para efetivação de registro (art. 198, Lei n. 6.015/1973). Demais questões referentes ao mérito do litígio devem ser objeto de ação de cognição. 2. É princípio norteador do ordenamento jurídico pátrio, haurido do direito francês, que não será pronunciada nulidade sem que dela tenha decorrido prejuízo (pas de nullité sans grief), conforme inteligência dos arts. 188, 277, 282 e 283, do CPC, que positivam o princípio da instrumentalidade das formas. 3. A identificação do imóvel por georreferenciamento será obrigatória nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento e transmissão de imóveis rurais (art. 176, §§ 3º e 4º, da Lei 6.015/73). 4. Infere-se da leitura conjugada dos arts. 246 e 167, II, com os arts. 176, §§ 3º e 4º, 225, § 3º, e 213, § 13, todos da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) que, via de regra, para se proceder à mera averbação do memorial de georreferenciamento é despendendo retificar o registro do imóvel. 5. A dispensa da averbação deve ser ponderada com as circunstâncias fáticas do caso e com a regra esculpida no art. 9º, § 4º, do Decreto 4.449/2002, que visa a resguardar direito de terceiros. 6. A expressiva alteração de área que se busca promover no registro do imóvel não se trata de mera averbação e sim de retificação, a qual pode ser efetivada administrativa ou judicialmente, conforme autorizado pela Lei 6.015/73 nos arts. 212 e 213 da LRP. 7. No processo de suspensão de dúvida, somente serão devidas custas, a serem pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada procedente. Os honorários sucumbenciais, por sua vez, são incompensáveis por expressa vedação legal (art. 207, da Lei 6.015/73). RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA DE OFÍCIO (TJ-GO 55803247220218090129, Relator: DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: 25/08/2022).

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer do recurso ora intentado para análise, eis que presentes os requisitos de admissibilidade recursal, e **NEGAR-LHE PROVIMENTO**, mantendo-se inalterada a sentença de piso.

Documento eletrônico assinado por **JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA, Relatora**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Instrução Normativa nº 5, de 24 de outubro de 2011. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.tjto.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **1140083v7** e do código CRC **d1344e8d**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA

Data e Hora: 5/9/2024, às 16:7:32

0000487-89.2023.8.27.2732

1140083 .V7



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
GAB. DA DESA. JACQUELINE ADORNO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000487-89.2023.8.27.2732/TO

RELATORA: DESEMBARGADORA JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA

APELANTE: MIRA O MARTINS CHAVES (AUTOR)

ADVOGADO(A): LÍCIA RACKEL BATISTA OLIVEIRA (OAB TO06461A)

APELADO: HERCULANO MARQUES DE MIRANDA ARAÚJO BITTENCOURT (RÉU)

ADVOGADO(A): ARNEZIMÁRIO JUNIOR M. DE ARAÚJO BITTENCOURT (OAB TO02611B)

MP: MINISTÉRIO PÚBLICO (MP)

EMENTA: REGISTROS PÚBLICOS. APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL INVERSA. DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL RURAL. NECESSIDADE DE GEORREFERENCIAMENTO DE ÁREA MAIOR PARA POSTERIOR DEMARCAÇÃO DE ÁREA MENOR. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. AUSÊNCIA DE GEORREFERENCIAMENTO DA ÁREA MAIOR. NECESSIDADE DE CERTIFICAÇÃO DE ÁREA TOTAL. LEI N.º 6.015/73. ACERTO DA SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1- Inicialmente, tem-se como possível o ajuizamento da chamada Suspensão de Dúvida Inversa, em que o próprio requerente solicita ao juízo competente a solução quanto à dúvida registral, a ser apreciada pelo Judiciário, quanto à divergências de interpretação da lei. Assim descreve o art. 198 da Lei de Registros Públicos.

2- Seguindo, conforme bem descreve o Magistrado de piso, a Lei n.º 6.015/73, Lei de Registros Públicos, que dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências, não permite a regularização de matrícula de imóvel sem a devida descrição de seus limites, que deve estar de acordo aos registros anteriores da área.

3- Da mesma forma, a Lei do Georreferenciamento (Lei n.º 10.267/01) determina, com acerto, a obrigatoriedade de realização de retificação administrativa de imóveis para o caso de desmembramento ou parcelamento de imóveis rurais, devendo haver o devido georreferenciamento de área maior para posterior desmembramento em áreas menores, evitando-se sobreposição de áreas rurais.

4- Conforme bem destaca a Douta Procuradoria de Justiça em seu parecer de mérito, *"o georreferenciamento é a delimitação do perímetro do imóvel por meio de coordenadas geográficas obtidas via satélite, a fim de que todo imóvel rural do Brasil seja registrado em cartório com base na descrição georreferenciada de seu perímetro."*

4- Tal providência se mostra obrigatória, diante da necessidade de correta individualização do imóvel, assegurando os direitos de terceiros, na forma descrita no art. 176, §§3º e 4º, da Lei de Georreferenciamento. Deve-se primeiro identificar o imóvel, para depois ser realizado o desmembramento pretendido.

5- Recurso conhecido e improvido.

ACÓRDÃO

A a Egrégia 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso ora intentado para análise, eis que presentes os requisitos de admissibilidade recursal, e NEGAR-LHE PROVIMENTO, mantendo-se inalterada a sentença de piso, nos termos do voto do(a) Relator(a).

Palmas, 04 de setembro de 2024.

Documento eletrônico assinado por **JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA, Relatora**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Instrução Normativa nº 5, de 24 de outubro de 2011. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.tjto.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **1140271v4** e do código CRC **73f34256**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA

Data e Hora: 9/9/2024, às 14:15:37

0000487-89.2023.8.27.2732

1140271 .V4



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
GAB. DA DESA. JACQUELINE ADORNO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000487-89.2023.8.27.2732/TO

RELATORA: DESEMBARGADORA JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA

APELANTE: MIRAIO MARTINS CHAVES (AUTOR)

ADVOGADO(A): LÍCIA RACKEL BATISTA OLIVEIRA (OAB TO06461A)

APELADO: HERCULANO MARQUES DE MIRANDA ARAÚJO BITTENCOURT (RÉU)

ADVOGADO(A): ARNEZIMÁRIO JUNIOR M. DE ARAUJO BITTENCOURT (OAB TO02611B)

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **MIRÃO MARTINS CHAVES** em face da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Escrivania Cível de Paranã, nos autos da **SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL INVERSA**, ajuizada pelo ora recorrente em desfavor de **HERCULANO MARQUES DE MIRANDA ARAÚJO BITTENCOURT, CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PARANÃ-TO**, que julgou improcedente o pedido autoral, devendo ainda a parte providenciar a apresentação do georreferenciamento da área da gleba-mãe para o posterior destaque da área menor, bem como toda a documentação necessária para a prática do ato (evento 24, SENT1).

Irresignado, o autor da demanda originária interpôs o presente recurso de apelação junto ao evento 27, **APELAÇÃO1** dos autos originários.

Reafirma os argumentos apresentados em inicial, diante da situação em que se encontra a Serventia do Registro de Imóveis de Paranã, inclusive com afastamento definitivo da oficial titular da serventia e diante de todas as dificuldades que os proprietários de imóveis encontram para regularizar seus imóveis.

Diz que apresentou toda a documentação para o georreferenciamento do seu imóvel, porém, tal pedido fora incorretamente indeferido, afirmando que desde 1978 a área encontra-se desmembrada entre os herdeiros de sua genitora, com todas as matrículas abertas, restando o imóvel objeto da presente ação com a matrícula mãe, de n.º 510.

Ainda, afirma que não se há falar em condomínio pro indiviso, eis que a área encontra-se individualizada e cercada, pendente apenas de retificação em razão da descrição incorreta do seu perímetro na matrícula, requerendo apenas a retificação e correção da matrícula para constar os limites corretos.

Assim, requereu a reforma do julgado para a procedência de seu pedido, com a correção da descrição do imóvel.

A parte recorrida apresentou contrarrazões no evento 68, **CONTRAZ1** dos autos relacionados, sustentando o acerto da sentença de piso.

Parecer ministerial pelo conhecimento e improvimento do recurso (evento 10, PAREC_MP1), diante do acerto da sentença de piso.

É o relatório.

Na forma do artigo 934, do Código de Processo Civil, **PEÇO DIA PARA JULGAMENTO.**

Documento eletrônico assinado por **JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA, Relatora**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Instrução Normativa nº 5, de 24 de outubro de 2011. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.tjto.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **1139684v12** e do código CRC **05d6f533**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA

Data e Hora: 20/8/2024, às 15:39:46

0000487-89.2023.8.27.2732

1139684.V12



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO ORDINÁRIA DE 04/09/2024

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000487-89.2023.8.27.2732/TO

INCIDENTE: APELAÇÃO

RELATORA: DESEMBARGADORA JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA

PRESIDENTE: DESEMBARGADORA JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA

PROCURADOR(A): RICARDO VICENTE DA SILVA

APELANTE: MIRA O MARTINS CHAVES (AUTOR)

ADVOGADO(A): LÍCIA RACKEL BATISTA OLIVEIRA (OAB TO06461A)

APELADO: HERCULANO MARQUES DE MIRANDA ARAÚJO BITTENCOURT (RÉU)

ADVOGADO(A): ARNEZIMÁRIO JUNIOR M. DE ARAUJO BITTENCOURT (OAB TO02611B)

MP: MINISTÉRIO PÚBLICO (MP)

Certifico que a 1ª CÂMARA CÍVEL, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 1ª TURMA DA 1ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, CONHECER DO RECURSO ORA INTENTADO PARA ANÁLISE, EIS QUE PRESENTES OS REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE RECURSAL, E NEGAR-LHE PROVIMENTO, MANTENDO-SE INALTERADA A SENTENÇA DE PISO. JUIZ MARCIO BARCELOS (EM SUBST. AO DES. HELVECIO DE BRITO MAIA NETO). JUÍZA EDILENE PEREIRA DE AMORIM ALFAIX NATARIO (EM SUBST. AO DES. JOÃO RIGO GUIMARÃES).

RELATORA DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADORA JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA

VOTANTE: DESEMBARGADORA JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA

VOTANTE: JUIZ MARCIO BARCELOS

VOTANTE: JUÍZA EDILENE PEREIRA DE AMORIM ALFAIX NATARIO

ADALBERTO AVELINO DE OLIVEIRA
Secretário