

Processo: 1.0000.24.321448-3/001
Relator: Des.(a) Gilson Soares Lemes
Relator do Acórdão: Des.(a) Gilson Soares Lemes
Data do Julgamento: 28/08/2024
Data da Publicação: 30/08/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - APRESENTAÇÃO DA CERTIDÃO NEGATIVA DO IMPOSTO SOBRE PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR E O CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR. EXIGÊNCIAS LEGAIS. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

A suscitação de dúvida é um procedimento administrativo destinado a aferir a legalidade das exigências impostas pelo oficial de registro.

Para o registro de servidão administrativa tem-se como indispensável a apresentação da certidão de quitação do ITR e do CCIR, em decorrência da previsão legal contida no art. 167, inciso 1, da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) e art. 21 da Lei 9.393/1966 e dos art. 176, § 1º, II, 3, a, da Lei de Registros Públicos e do art. 198 do Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria Geral de Justiça do TJMG, respectivamente.

Recurso desprovido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.321448-3/001 - COMARCA DE JOÃO PINHEIRO - APELANTE(S): PARANAIBA TRANSMISSORA DE ENERGIA S.A. - APELADO(A)(S): JOSE EDUARDO SIMOES MENDONCA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, negar provimento ao recurso.

DES. GILSON SOARES LEMES
RELATOR

DES. GILSON SOARES LEMES (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por Paranaíba Transmissora de Energia S/A. contra sentença (ordem 14) que, nos autos de suscitação de dúvida registral, a julgou parcialmente procedente para determinar que o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de João Pinheiro averbe a servidão administrativa, desde que apresentados quitação dos ITRs dos últimos cinco exercícios e CCIR.

Em suas razões recursais (ordem 20), o apelante alega, em síntese, que (i) estando o processo de constituição de servidão devidamente instruído com documentos necessários para individualizar com precisão a área sub judice, não há necessidade da apresentação de ITR e CCIR; (ii) a recorrente não tem acesso à declaração de ITR que contém o valor tributário do imóvel, já que os dados de pagamentos, processos, cópias de declarações, demonstrativos de contribuintes do ITR são protegidas por sigilo fiscal; (iii) o CCIR é indispensável para desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda o imóvel rural e para homologação de partilha amigável ou judicial. Tais hipóteses não se enquadram no registro de servidão administrativa, por meio da imissão provisória da posse.

Ao final, requer "(...) que se digne Vossa Excelência: a) Retratar-se da sentença proferida, a fim de determinar o imediato registro do título apresentado junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de João Pinheiro/MG, que determina a constituição de servidão administrativa fundada em Decreto de Utilidade Pública independentemente do atendimento das exigências formuladas; b) Mantendo-se a decisão, que o recurso seja remetido à Instância Superior para o seu devido processamento e julgamento."

Não foram apresentadas contrarrazões.

A Procuradoria-Geral de Justiça informou seu desinteresse na demanda (ordem 28).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Revelam os autos tratar-se de Suspensão de Dúvida apresentada pelo Serviço Registral de Imóveis da Comarca de João Pinheiro, em razão do pedido de registro de servidão administrativa de nº131.413 feito pela empresa apelante.

O d. magistrado julgou parcialmente procedente a suspensão de dúvida, para determinar a o registro da servidão após a apresentação da quitação dos ITRs dos últimos cinco exercícios e CCIR.

Dessa sentença recorre a empresa apelante, pelas razões acima aduzidas.

A priori, insta destacar que a "dúvida" define o procedimento administrativo, pelo qual o serventuário submete à decisão judicial, a pedido do interessado, a exigência apresentada por aquele e não satisfeita por este. (WALTER CENEVIVA, Lei dos Notários e dos Registradores Comentada (Lei n. 8.935/94), São Paulo: Saraiva, 2. ed., 1999, p. 179)

Acerca do assunto ensina Luiz Guilherme Loureiro:

"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. Na dúvida, objetiva-se tão somente examinar a registrabilidade do título: somente se admite a dúvida quando se tratar de registro em sentido estrito. Não tem lugar o procedimento ora analisado nas hipóteses de averbação, e havendo dissenso quanto a esta espécie de inscrição, deve o interessado pleitear ao oficial que formule um pedido de providência ao juiz competente." (LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos - Teoria e Prática, 6. ed. Método, 08/2014. VitalSource Bookshelf Online.)

Extraí-se dos autos que a parte apelante pretende o registro da servidão administrativa junto as matrículas dos imóveis de nºs 25.767 e 23.737, registradas no livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de João Pinheiro.

A celeuma recursal versa em analisar se a apresentação de certidão negativa do Imposto sobre Propriedade Territorial Rural - ITR e o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR são indispensáveis ao registro, conforme constou da sentença recorrida.

No caso versado, da detida análise dos autos, vislumbra-se que o Juízo a quo conferiu correto desate à causa.

É inconteste que a servidão administrativa precisa ser registrada na matrícula do imóvel, havendo previsão legislativa expressa nesse sentido, conforme disposto no art. 167, inciso 1, 6 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73):

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos

I - o registro:

(...)

6) das servidões em geral;

Já com relação à certidão de quitação do ITR, verifica-se que o art.21 da Lei 9.393/1966, determina a apresentação de tal documento para que se proceda o registro da servidão:

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.

Portanto, não há dúvidas da obrigatoriedade da apresentação da certidão de quitação do ITR para que se processe o registro da servidão administrativa, não havendo reparos a serem feitos neste ponto.

A propósito, não é outro o entendimento desta Corte em caso semelhante:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REQUERIMENTO DE REGISTRO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - DISCORDÂNCIA DAS EXIGÊNCIAS FEITAS PELO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA REGISTRO DA SERVIDÃO - CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL (CCIR) E DA CERTIDÃO NEGATIVA DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR) - NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO - SENTENÇA MANTIDA.

- Cabe ao Oficial do Registro de Imóveis proceder à qualificação registral e exigir os documentos necessários para efetuar o registro.

- A servidão deve ser objeto de registro, nos termos do art. 167, I, 6, da Lei nº 6.015/1973

- A previsão da exigência da Certidão Negativa do Imposto sobre Propriedade Territorial Rural - ITR encontra-se no art. 21, da Lei nº 9.393/1966.

- A exigência do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR vem dirimida pelo §1º, do art. 22, da Lei

nº 4.947/1966, e art. 198, I, do Provimento Conjunto nº 93/2020. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.256079-7/001, Relator(a): Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 03/04/2024, publicação da súmula em 09/04/2024) Grifei.

No tocante ao Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, diferentemente do alegado pela empresa apelante, sua apresentação não está adstrita aos casos de transmissão da propriedade ou nos casos de desmembramento, arrendamento ou hipoteca do imóvel rural.

Isso porque, de acordo com o art. 176, § 1º, II, 3, a, da Lei de Registros Públicos, a apresentação do CCIR é requisito da matrícula de imóveis rurais.

Tal exigência também advém do previsto no art. 198, I, do Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria Geral de Justiça do TJMG, que versa sobre os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro:

Art. 198. São requisitos indispensáveis à escritura pública que implique alienação, a qualquer título, de imóvel rural ou de direito a ele relativo, assim como sua oneração:

I - apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, devendo ser transcritos na escritura o código, o módulo rural e a fração mínima de parcelamento.

Assim sendo, existindo exigência legal na apresentação do CCIR, não há falar em alteração da sentença recorrida, sendo certo, também, que tal entendimento não destoa da jurisprudência desta 16ª Câmara Cível Especializada:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - CARTA DE SENTENÇA - REGISTRO DA SERVIDÃO JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL - EXIGÊNCIA DE CCIR E ITR PARA REGISTRO DA SERVIDÃO - NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO - COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE ITBI - DESNECESSIDADE REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA.

A suscitação de dúvida é um procedimento administrativo destinado a aferir a legalidade das exigências impostas pelo oficial de registro.

Observado pelo Ofício de Registro de Imóveis que há pendências entre a documentação entregue para registro de servidão administrativa determinada por sentença transitada em julgado, no tocante ao CCIR e ITR, estas deverão ser sanadas pelo apresentante ora Suscitada, conforme disposto pela legislação registral.

A constituição da servidão administrativa implica somente que o uso e o gozo da área de terra afetada estão limitados ao que for compatível com a servidão constituída. Assim, o que se opera não é a transmissão da propriedade e nem de direito real sobre o imóvel, mas, sim, a restrição de uso a ser tolerada pelo particular mediante indenização, o que não constitui fato gerador do ITBI.

Nesta hipótese não há que se exigir da Suscitada a apresentação de guia de ITBI quitada, vez que inaplicável o disposto no art. artigo 72, II, da Lei Municipal nº 01/2016. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.113322-4/001, Relator(a): Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant, 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 15/05/2024, publicação da súmula em 17/05/2024) Grifei.

Portanto, sendo corretas as exigências na apresentação da certidão negativa do Imposto sobre Propriedade Territorial Rural - ITR e o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, a sentença recorrida deve ser mantida em sua integralidade.

À luz do disposto, nego provimento ao recurso e mantenho a sentença recorrida por seus próprios e jurídicos fundamentos e pelos que ora acrescento.

Custas, pela parte apelante.

DES. RAMOM TÁCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."



Tribunal de Justiça de Minas Gerais