



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0082.12.000447-6/001  
**Relator:** Des.(a) Alberto Henrique  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Alberto Henrique  
**Data do Julgamento:** 04/03/0021  
**Data da Publicação:** 05/03/2021

**EMENTA:** AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL - REGISTRO JUNTO AO CRI - NECESSIDADE DE ESTUDO GEORREFERENCIAL - ART. 176, § 3º DA LEI 6.0515/76. Nos termos do § 3º da Lei 6.015/73, em casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação do imóvel 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, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro. AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV Nº 1.0082.12.000447-6/001 - COMARCA DE BONFINÓPOLIS DE MINAS - AGRAVANTE(S): JOSÉ VADSON DA SILVA - AGRAVADO(A)(S): BENEDITO RODRIGO MARTINS FERREIRA

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. ALBERTO HENRIQUE  
RELATOR.

DES. ALBERTO HENRIQUE (RELATOR)

## V O T O

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por JOSÉ VADSON DA SILVA contra decisão proferida nos autos do cumprimento de sentença manejado em desfavor de BENEDITO RODRIGUES MARTINS FERREIRA (doc.4) que indeferiu o pedido de averbação da carta de adjudicação junto ao Cartório de Registro de Imóveis sem a realização do georeferenciamento da área.

Em síntese, sustenta o agravante que "exigir o procedimento de georeferenciamento para registrar um título judicial (carta de adjudicação) que não transferido de forma voluntária e sim dentro de um processo litigioso, não se mostra plausível, vez que o procedimento depende da parte vencida no processo e que jamais vai colaborar para a conclusão do registro", em especial quando o georeferenciamento deve ser solicitado pelo proprietário do imóvel.

Requer o provimento do recurso para "determinar ao Oficial do CRI da comarca de Bonfinópolis de Minas - MG a efetivação do registro da carta de adjudicação do agravante pertinente a área de 20,00,00 ha (vinte hectares) de terras sem a realização do Georeferenciamento da matrícula 494 e sem a apresentação de ITR e CCIR".

Não foi formulado qualquer pedido de efeito recursal.

Realizado o preparo (doc. 2).

Recebido o recurso (doc. 29).

Vieram as informações judiciais (doc. 30).

Sem contraminuta.

É o breve relato do necessário.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço o recurso.

Busca o agravante a reforma da r. decisão que indeferiu o pedido formulado nos autos do cumprimento de sentença para que a averbação da carta de adjudicação junto ao Cartório de Registro de Imóveis seja realizada sem o georeferenciamento da área.

É de se salientar que o agravante adjudicou nos autos de origem "uma parcela de terras, sem benfeitorias, com área de 20 ha. (vinte hectares) de terras pertencentes a matrícula nº 494", conforme carta de adjudicação expedida às fls. 145 (doc. 25). Ocorre que não logrou êxito em efetuar o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Bonfinópolis de Minas uma vez que o referido imóvel não se encontra georeferenciado, conforme ofício/nota devolutiva juntada (doc. 26).

Ocorre que, nos termos da Lei 6.015/73, em seu artigo 176 dispõe que:

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.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001)

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;

6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

§ 2º Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior. (Incluído pela Lei nº 6.688, de 1979)

§ 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 Executivo. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, 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. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

Assim, em se tratando de adjudicação de parte do imóvel rural em comento, constituindo verdadeiro desmembramento, necessário seja feito previamente a identificação conforme o previsto no § 3º do art. 176 da Lei de Registros Públicos, ou seja, com a realização do estudo de georreferenciamento.

Ainda, nos termos do art. 10, IV do Decreto 4.449/2002, necessário o estudo georreferencial para os imóveis desmembrados com área de 250 a menos de quinhentos hectares, desde que observado o prazo previsto na referida legislação (após 20/11/2013).

Assim, para o imóvel que fora adjudicado no presente feito aos 12/12/2014 (fl. 144 - doc. 25), com área de vinte hectares e após a data prevista no referido decreto, imprescindível a realização do georreferenciamento, o que concorre para melhor descrição e especificação do imóvel adjudicado.

No mesmo sentido, já decidiu este TJMG:

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - REGISTRO DE IMÓVEIS - PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - PRÉVIA RETIFICAÇÃO DA MATRÍCULA - NECESSIDADE - IMÓVEL URBANO - GEORREFERENCIAMENTO - POSSIBILIDADE - DÚVIDA PROCEDENTE.**

- Na matrícula do imóvel urbano devem constar, dentre outros requisitos, suas características e confrontações, com a identificação de sua localização, área, logradouro, número e designação cadastral, quando existentes, a fim de possibilitar a perfeita individualização do bem (artigo 176, §1º, inciso II, item 3, alínea "b", da Lei n. 6.015/1973).

- Verificando o oficial registrador que a descrição constante na matrícula do imóvel não confere a identificação precisa do bem, dificultando a adequada delimitação do imóvel, para o registro da escritura pública de compra e venda deve ser exigida a prévia retificação, nos termos do artigo 212, caput, da Lei dos Registros Públicos e do artigo 770, do Provimento n. 260/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais.

- Por se tratar de técnica amplamente difundida e que possibilita a correta caracterização do imóvel, garantindo maior segurança ao registro público, o georreferenciamento constitui meio apropriado a ser utilizado na retificação da descrição constante da matrícula do imóvel, quando esta se encontrar em dissonância com a realidade fática de sua situação. (AP nº 1.0024.14.060512-2/001, 8ª CCiv/TJMG, rel. Des. Paulo Balbino, DJ 1/6/2015).

Com tais fundamentos, nego provimento ao agravo, mantendo incólume a decisão agravada.  
Custas pela parte agravante.

É como voto.

DES. ROGÉRIO MEDEIROS - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"