TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS

Quadra 103 Norte, Rua NO 07, Complemento N2 CJ 01 LT. 02 T 01C - Anexo III - CEP 77001-032 - Palmas - TO - http://wwa.tjto.jus.br

EMENTA: COMITÊ REGIONAL DE CERTIFICAÇÃO DO TOCANTINS. RECOMENDAÇÃO. GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS PARA FINS DE CERTIFICAÇÃO JUNTO AO INCRA/TO. ANÁLISE TÉCNICA. REGULAMENTAÇÃO SUFICIENTE. SEGURANÇA JURÍDICA. DESNECESSIDADE DE CONTRAÇÃO, PELA SERVENTIA, DE PROFISSIONAL ESPECIALIZADO. RELATÓRIO E VOTO. ACOLHIMENTO. UNIFORMIZAÇÃO. ART. 19, § 2º DA LEI Nº 3.408/2018.

Decisão/Ofício nº 1249 / 2020 - CGJUS/ASJECGJUS

Cuida-se do Ofício nº 48634/2020/SR(26)TO-G/SR(26)TO/INCRA-INCRA, de 19 de agosto de 2020, por meio do COMITÊ REGIONAL DE CERTIFICAÇAO, em atenção ao questionamento feito pela Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis de Miranorte/TO, à Senhora Maria Lúcia Kamei Melo, através do Ofício nº 10/2020, no que se refere a georreferenciamento de imóveis rurais para fins de certificação junto ao INCRA/TO:

Transcrevo a íntegra dos pontos discriminados:

> **1 - Atualmente a certificação é efetivada através do Sistema de Gestão Fundiária — SIGEF. Neste processo há análise do CRC/INCRA quanto a coincidência do georreferenciamento com a descrição matricial?**
>
> **CRC/TO:** Nos requerimentos particulares em que não houver necessidade de analise de sobreposição, as parcelas são certificadas sem a análise/conferência entre o perímetro georreferenciado e a descrição matricial;
>
> **2 - Tem possibilidade do credenciado certificar através do SIGEF imóvel totalmente divergente do descrito na matrícula?**
>
> CRC/TO: Sim, se não houver sobreposição com outra parcela do banco de dados georreferenciado do INCRA;
>
> **3 - Em quais hipóteses o CRC/INCRA analisa minuciosamente os arquivos de levantamento e a documentação do imóvel certificado?**
>
> CRC/TO: **a)** Nos requerimentos de cancelamento ou de análises de sobreposição, quando um profissional credenciado ou um oficial de registro de imóveis solicita o cancelamento de uma parcela devido a uma sobreposição causada por um possível erro técnico na geometria da parcela. Neste momento, o CRC requisitará do Responsável Técnico da parcela todos os elementos técnicos utilizados para o georreferenciamento do imóvel, dentre eles: cópia da certidão de inteiro teor da matrícula, arquivo gráfico com a reconstituição gráfica da matrícula de origem, etc..., verificando se houve a coincidência entre o perímetro georreferenciado e o referente a descrição matricial; CRC/TO: **b)** Em processos de auditoria, determinados pela Coordenação Geral de Cartografia e Comitê Nacional de Certificação ou abertos voluntariamente pelo CRC "ex ofício". O CRC abre requerimentos de cancelamento para uma determinada parcela e solicita a apresentação de todos os elementos técnicos que geraram a certificação. O programa de auditorias visa coibir a disseminação de irregularidades técnicas, grilagens de terras, incorporações ou exclusões de áreas sem a devida qualificação registral, porém o seu alcance é reduzido em comparação ao grande volume de certificações anuais;
>
> **4 - Qual o posicionamento do CRC/INCRA quanto ao registrador imobiliário ser assistido por profissional habilitado na análise da planta, memorial descritivo, arquivos KML e arquivos RINEX?**

> CRC/TO: O Comitê Regional de Certificação do Tocantins considera salutar e imprescindível a assistência de um profissional habilitado nas análises de todas as peças técnicas apresentadas para registro imobiliário.
>
> CRC/TO: A qualificação posicional estabelecida pela Lei 10.267 só terá efeito se o profissional credenciado identificar corretamente os locais exatos dos vértices definidores de limite do imóvel, respeitando os imóveis confrontantes e, principalmente, as descrições contidas na certidão de matrícula da parcela. Esta premissa é condizente com o especificado no § 2º do Art. 255 da Lei 6.015 "Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.". A ação de certificação dos memoriais descritivos pelo Incra não é suficiente para garantir ao atendimento deste princípio, assim, o CRC/TO recomenda que, o ente público responsável pelo registro, incorpore as suas obrigações de ofício a conferência técnica do posicionamento, limites e das confrontadas descritas no memorial certificado, mesmo considerando que a responsabilidade técnica e jurídica pela obtenção dos dados para o georreferenciamento e certificação da parcela sejam exclusivas do detentor do imóvel e o responsável técnico credenciado, e, que a análise técnica do georreferenciamento certificado não seja uma obrigação "explícita" nas práticas registrais, devemos todos nós, entes públicos, tentarmos evitar que o previsto no § 14 do Art. 213 da Lei 6.015 ocorra após o registro, isto é, identificando previamente os possíveis erros, garantindo aos produtores rurais e aos futuros investidores do nosso meio rural a verdadeira segurança jurídica nas transações imobiliárias.

O processo foi encaminhado à Comissão Permanente de Assuntos Notariais e Registrais (CPANR) para manifestar-se acerca da demanda, nos termos do art. 38 da Lei nº 3.408, de 28 de dezembro de 2018.

Juntada de cópia integral do relatório e voto (evento 3406025).

Feito concluso em 06 de novembro de 2020.

É o breve relato. Decido.

Regularmente distribuído o feito, o membro da Comissão Permanente de Assuntos Notariais e Registrais (CPANR), Senhor ANDRÉ LUIS FONTANELA situou a matéria da seguinte maneira:

> "Voto
>
> Em síntese, versa a demanda sobre o procedimento adotado pelo INCRA quando da certificação de imóveis rurais, considerando a adoção do Sistema de Gestão Fundiária — SIGEF, ferramenta eletrônica que efetua a recepção, validação, organização, regularização e disponibilização das informações georreferenciadas de limites de imóveis rurais.
>
> O questionamento originário do presente SEI buscou aclarar a atuação do INCRA/CRC na análise dos processos de certificação, ou seja, se haveria uma espécie de “conferência” ou análise apurada dos dados lançados pelo SIGEF.
>
> Nesse ponto, foram lançadas as seguintes indagações:
>
> 01) No processo de certificação feito pelo SIGEF, há análise do CRC/INCRA quanto a coincidência do georreferenciamento com a descrição matricial? 02) Tem possibilidade do credenciado certificar através do SIGEF imóvel totalmente divergente do descrito na matrícula? 03) Em quais hipóteses o CRC/INCRA analisa minuciosamente os arquivos de levantamento e a documentação do imóvel certificado? 04) Qual o posicionamento do CRC/INCRA quanto ao registrador imobiliário ser assistido por profissional habilitado na análise da planta, memorial descritivo, arquivos KML e arquivos RINEX
>
> Percebe-se que, quanto aos itens 01, 02 e 03, os questionamentos abordam exclusivamente questões organizacionais e procedimentais próprias do INCRA/CRC, cuja gerência foge à competência desta Comissão.

Destarte, vale dizer que as respostas integradas no Ofício nº 48634/2020/SR(26)TO-G/SR(26)TO/INCRA-INCRA condizem com a realizada técnica do sistema SIGEF, tendo em vista que a análise das planilhas apresentadas é técnica e não jurídica registral, pautando-se em critérios de medida e locação do imóvel, capaz de precisar a localização da área pertencente ao memorial descritivo apresentado. É o item 04 do questionamento que impõe maior prudência por parte desta Comissão.

Isso porque na Lei Federal nº 8.935/94, em especial o art. 14, que relaciona os taxativos requisitos para o exercício da atividade notarial e de registro, não constou a necessidade de inscrição em qualquer conselho profissional. De fato, declara a Lei, que o "Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.", o que não lhe impede de proceder à qualificação registral dos atos que lhe forem submetidos e nem condiciona essa análise à uma prévia habilitação, além dos requisitos estatuídos no mencionado art. 14, da Lei Federal nº 8.935/94.

Ademais, ao Registrador foi assegurado a autonomia administrativa e gerencial da serventia que lhe foi delegada, cabendo a este a definição sobre a oportunidade e conveniência da contratação de prepostos, consoante dispõe os art. 20 e 21, da citada Lei:

Art. 20. Os notários e os oficiais de registro poderão, para o desempenho de suas funções, contratar escreventes, dentre eles escolhendo os substitutos, e auxiliares como empregados, com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho. (....)

Art. 21. O gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e de registro é da responsabilidade exclusiva do respectivo titular, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal, cabendo-lhe estabelecer normas, condições e obrigações relativas à atribuição de funções e de remuneração de seus prepostos de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços.

Ver-se, portanto, que essa autonomia administrativa, financeira e gerencial conferida ao Delegatário dos Serviços Notariais e de Registro impede a imposição de contração de profissional técnico para fins de análises de todas as peças técnicas apresentadas para registro imobiliário.

Fora isso, ainda que inexistisse evidente impedimento legal para a imposição da contratação de profissional técnico, sugerida no item 04, há de lembrar que os arquivos técnicos são documentos que somente podem ser apresentados ao Registrador de Imóveis por profissionais legalmente habilitados, por expressa disposição da Lei de Registros Públicos, verbis:

Art. 213 (...) II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes. O legislador não admite que qualquer pessoa confeccione memórias e plantas, mas exige que sejam eles produzidos e assinados por profissionais habilitados, os quais ainda devem apresentar a prova de inscrição no respectivo Conselho Profissional, além de apresentarem a prova de terem previamente procedido à Anotação Técnica daquele trabalho.

E, neste sentido, que a Lei 6015, em seu artigo 176 prevê:

(...) § 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.

(...)

§ 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.

Já o DECRETO Nº 4.449, DE 30 DE OUTUBRO DE 2002, por sua vez veio regulamentar o previsto nos parágrafos supra, onde a partir do artigo 9º esmiúça a matéria, nos seguintes termos:

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.

De Igual sorte, o Provimento nº 06/2017, desta CGJUS/TJTO exigiu que os arquivos magnéticos que deram origem às mencionadas peças técnicas acompanhem os memoriais e plantas apresentados ao Registrador, inclusive com declaração expressa, e sob pena de responsabilidade do profissional, de que foram observadas as disposições legais que o regulamentam.

Desse modo, pretender que o Registrador contrate outro profissional para fins de proceder análise técnica dos documentos que lhe são entregues é medida que carece de previsão legal, bem como pretende redundante fiscalização. Para evitar tais situações é que o Legislador expressamente determinou que o Registrador de imóveis somente admite memoriais e plantas confeccionados por profissionais legalmente habilitados.

Por todo o exposto, voto no sentido de recomendar ao Douto Corregedor Geral da Justiça, uniformizando o entendimento, adote este como decisão normativa (art. 19, § 2º, da Lei Estadual nº 3.408/2018), para determinar a prescindibilidade da contratação, por parte das serventias extrajudiciais, de profissional técnico para análise de planilhas, arquivos "KML", "RINEX" ou "HATANAKA e demais peças técnicas apresentadas para registro imobiliário, torando sem efeito, nesse ponto (item 04), a determinação extraída Ofício nº 48634/2020/SR(26)TO-G/SR(26)TO/INCRA-INCRA.

É como voto..

ANDRÉ LUIS FONTANELA
1º DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS DE WANDERLÂNDIA"

A discussão relacionada à matéria foi pautada, apreciada pelos membros da Comissão na 7ª Reunião Ordinária, realizada no dia 25 de outubro de 2020, às 14:00 horas, aprovada por unanimidade, restando consignado em ata o seguinte: *"Relator André Luís Fontanela onde votou no sentido de recomendar ao Douto Corregedor Geral da Justiça, uniformizando o entendimento, adote este como decisão normativa (art. 19, § 2º, da Lei Estadual nº 3.408/2018), para determinar a prescindibilidade da contratação, por parte das serventias extrajudiciais, de profissional técnico para análise de planilhas, arquivos "KML", "RINEX" ou "HATANAKA e demais peças técnicas apresentadas para registro imobiliário, tornando sem efeito, nesse ponto (item 04), a determinação extraída Ofício nº 48634/2020/SR(26)TO-G/SR(26)TO/INCRA-INCRA, acompanharam o voto do Relator os demais membros presentes.",* conforme extrato de ata pode ser visualizado no evento 3424630.

Diante do exposto, com fundamento nos artigos 19, § 2º e 38 da Lei Estadual nº 3.408, de 28 de dezembro de 2018, **ACOLHO** integralmente o relatório e voto proferido pelo relator ANDRÉ LUIS FONTANELA, membro da Comissão Permanente de Assuntos Notariais e Registrais (CPANR), conforme Portaria nº 641/2019, de 22 de março de 2019, atribuindo a este "*decisium"*, força normativa **para determinar a prescindibilidade da contratação, por parte**

das serventias extrajudiciais do Estado do Tocantins, de profissional técnico para análise de planilhas, arquivos "KML", "RINEX" ou "HATANAKA e demais peças técnicas apresentadas para registro imobiliário, tornando sem efeito, nesse ponto (item 04), a determinação extraída Ofício nº 48634/2020/SR(26)TO-G/SR(26)TO/INCRA-INCRA.

Expeça-se o necessário.

Notifiquem-se os interessados com cópia integral desta decisão.

Dê-se ciência aos Diretores de Foro, bem como aos Delegatários do Estado do Tocantins.

À Coordenadoria de Apoio da Corregedoria para disponibilização desta decisão no *e-Legis*.

À Divisão de Normas, Procedimentos Judiciais e Administrativos para as providências necessárias.

Feito isto, arquive-se.

Cumpra-se.

Documento assinado eletronicamente por **Desembargador João Rigo Guimarães**, **Corregedor-Geral da Justiça**, em 12/11/2020, às 09:50, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no link http://sei.tjto.jus.br/verifica/ informando o código verificador **3432590** e o código CRC **1FC1B517**.

20.0.000017980-0 3432590v15