



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ  
R Pref Rosaldo Gomes M Leitão, S/N - Bairro CENTRO CÍVICO - CEP 80530-210 - Curitiba - PR -  
www.tjpr.jus.br

## DESPACHO

**SEI 0055987-86.2016.8.16.6000**

**I – A agente responsável pelo 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Toledo encaminhou consulta ao Juiz da Vara de Registros Públicos da Comarca, nos seguintes termos:**

*Conforme Mapa dos Municípios do Paraná situados na Faixa de Fronteira, fornecido pelo Setor de Regularização Fundiária do Incra em Cascavel, anexo, constata-se que os municípios de Toledo, Ouro Verde do Oeste e São Pedro do Iguaçu, integrantes da área de abrangência da 2ª Circunscrição Imobiliária desta Comarca, encontram-se dentro da Faixa de Fronteira.*

*A Tabela do Módulo Fiscal, páginas 46, 73 e 75, Fonte: [http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estruturafundiaria/regularizacao-fundiaria/indices\\_cadastrais/indices\\_basicos\\_2013\\_por\\_municipio.pdf](http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estruturafundiaria/regularizacao-fundiaria/indices_cadastrais/indices_basicos_2013_por_municipio.pdf), informa que o tamanho do módulo fiscal em Toledo, Ouro Verde do Oeste e São Pedro do Iguaçu é 30 hectares.*

*Nestes três municípios do Paraná, poderão ser ratificados os registros de imóveis com até 450 hectares de área matriculada através do artigo 1º da Lei nº 13.178, de 22.10.2015:*

*Art. 1º São ratificados pelos efeitos desta Lei os registros imobiliários referentes a imóveis rurais com origem em títulos de alienação ou de concessão de terras devolutas expedidos pelos Estados em faixa de fronteira, incluindo os seus desmembramentos e remembramentos, devidamente inscritos no Registro de Imóveis, até a data de publicação desta Lei, desde que a área de cada registro não exceda ao limite de quinze módulos fiscais, exceto os registros imobiliários referentes a imóveis rurais:*

*I – cujo domínio esteja sendo questionado ou reivindicado na esfera administrativa ou judicial por órgão ou entidade da administração federal direta e indireta;*

*II – que sejam objeto de ações de desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária ajuizadas até a data de publicação desta Lei.*

*Parágrafo único. Na hipótese de haver sobreposição entre a área correspondente ao registro ratificado e a área correspondente a título de domínio de outro particular, a ratificação não produzirá efeitos na definição de qual direito prevalecerá.*

*Para os imóveis com mais de 450 até 2.500 hectares há que se observar o artigo 2º:*

*Art. 2º Os registros imobiliários referentes aos imóveis rurais com origem em títulos de alienação ou de concessão de terras devolutas expedidos pelos Estados em faixa de fronteira, incluindo os seus desmembramentos e remembramentos, devidamente inscritos no Registro de Imóveis até a data de publicação desta Lei, com área superior a quinze módulos fiscais, serão ratificados desde que os interessados obtenham no órgão federal responsável:*

I - a certificação do georreferenciamento do imóvel, nos termos dos §§ 3º e 5º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e

II - a atualização da inscrição do imóvel no Sistema Nacional de Cadastro Rural, instituído pela Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

§ 1º Às ratificações de que trata o caput deste artigo aplicam-se as exceções constantes dos incisos I e II do caput do art. 1º e a regra prevista no parágrafo único do mesmo artigo.

§ 2º Os interessados em obter a ratificação de que trata o caput deverão requerer a certificação e a atualização de que tratam os incisos I e II do caput no prazo de quatro anos a partir da publicação desta Lei.

§ 3º O requerimento de que trata o § 2º será apreciado pelo órgão federal responsável em até dois anos do pedido, salvo se houver diligências propostas pela autarquia agrária referentes à certificação do georreferenciamento do imóvel, hipótese na qual o período utilizado pelo proprietário para seu atendimento deverá ser debitado do prazo total de análise.

§ 4º Não se admitirá a ratificação pelo decurso do prazo de que trata o § 3º.

§ 5º Decorrido o prazo constante do § 2º sem que o interessado tenha requerido as providências dispostas nos incisos I e II do caput, ou na hipótese de a ratificação não ser possível, o órgão federal responsável deverá requerer o registro do imóvel em nome da União ao Cartório de Registro de Imóveis.

Por fim, imóveis com mais de 2.500 hectares devem obedecer aos §§ 6º e 7º do artigo 2º:

§ 6º A ratificação dos registros imobiliários referentes a imóveis com área superior a dois mil e quinhentos hectares ficará condicionada à aprovação do Congresso Nacional, nos termos do § 1º do art. 188 da Constituição Federal.

§ 7º O encaminhamento ao Congresso Nacional para o fim disposto no § 6º dar-se-á nos termos do regulamento.

Da leitura da Lei, concluí que cada matrícula é considerada um (1) imóvel rural, conforme definição da Lei 6015/1973:

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:

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

A definição de imóvel rural para os efeitos da Lei 13.178/2015 não é aquela adotada pelo Estatuto da Terra - Lei 4.504/1964, que no artigo 4º informa:

Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

Assim, uma fazenda formada por dez matrículas, sendo áreas contíguas de um mesmo proprietário, não é considerada para fins da Lei 13.178/2015 um só imóvel rural, e sim 10 (dez) imóveis distintos.

- que para a averbação da ratificação do registro de qualquer imóvel rural oriundo de terras devolutas com título expedido pelo Estado, é imprescindível exigir, como condição para a prática do ato averbatório, os seguintes documentos: i) requerimento do proprietário com firma reconhecida; e ii) cadeia sucessória do imóvel comprobatória da origem do título de terra devoluta expedido pelo Estado, formada pelas certidões dos competentes serviços registrares imobiliários;

- que tendo o imóvel (cada matrícula) mais de 450 hectares também devo exigir: i) a prévia averbação, na matrícula, da certificação do georreferenciamento do imóvel; e ii) a apresentação do comprovante da atualização da inscrição do imóvel no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR);

- que se o imóvel (matrícula) tiver área superior a 2.500 hectares, deverei exigir, além de tudo o que acima foi mencionado, a aprovação do Congresso Nacional.

A consulta é feita:

- 1) para confirmação da interpretação do que deve ser considerado um imóvel rural;
- 2) para confirmação dos documentos necessários para a prática da averbação da ratificação do registro imobiliário.
- 3) para esclarecimento das seguintes dúvidas da consulente:

3.1) Como devo proceder frente às exceções que a lei menciona nos incisos I e II do artigo 1º?

As questões nas esferas administrativa e judicial envolvendo o domínio e as ações de desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária, para ser impeditivas da averbação da ratificação, devem estar averbadas nas respectivas matrículas? Ou devo exigir, como condição para a averbação da ratificação, as certidões negativas comprobatórias? Em caso positivo, quais são elas e onde devem ser providenciadas? Ou, ainda, basta no requerimento do proprietário, declaração sob as penas da lei, que o imóvel não está envolvido em nenhuma questão de domínio ou ação de desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária, seja nas esferas administrativa ou judicial?

3.2) Como devem ser cobrados os emolumentos da averbação da ratificação?

Considerando que a averbação da Ratificação do Título originário da aquisição é o verdadeiro documento que comprovará a titularidade do imóvel, já que se ela não for feita os imóveis retornarão para a União, como deve ser considerada a averbação para cálculo dos emolumentos? Com valor declarado ou sem valor declarado?

Na Tabela do Registro de Imóveis consta:

II - Averbação (inclusive a prenotação, a busca e arquivamento):

d) Demais averbações atribuídas ao Registro de Imóveis, serão cobradas a metade das custas determinadas no item XIII.

XIII - Registro de títulos (inclusive buscas, matrícula e certidão):

a) Sem valor declarado - 50% do item 1º da tabela abaixo.

b) Com valor declarado - a tabela informa os valores de emolumentos conforme o valor do imóvel".

O Juiz da Vara de Registros Públicos da Comarca de Toledo, por sua vez, reencaminhou a consulta a esta Corregedoria, dada a sua abrangência, conforme mensageiro de 8.4.2016 (Id 1119182).

Por determinação do então Corregedor, restou certificada a inexistência de outro expediente tratando dos mesmos temas (Id 1245756 e Id 1375144).

Foi determinada a intimação do Colégio de Registro de Imóveis do Paraná e a Associação dos Notários e Registradores do Paraná para que informassem sobre a existência de alguma orientação interna acerca do tema (Id 1604637).

A ANOREG-PR informou não ter expedido qualquer orientação (Id 1903437).

O Colégio do Registro de Imóveis do Paraná, por sua vez, aduziu, em suma, que os questionamentos são pertinentes, registrando que (a) a definição de imóvel rural está contida no art. 176, inc. I e alínea 'a' do item 3 do inc. II da Lei de Registros Públicos, (b) deverão ser requeridos, em princípio, os documentos mencionados na lei de regência, com a cadeia sucessória do imóvel, certidão do distribuidor em relação ao proprietário e certidão do INCRA, (c) para o caso de áreas superiores a 15 módulos deve ser observado o art. 2º da Lei 13178/2015; (d) o registrador poderá suscitar dúvida ou buscar as esferas competentes para a ratificação e (e) os emolumentos devidos são os relativos às averbações.

Anteriormente, determinou-se que a Assessoria Correcional opinasse sobre as questões objeto da consulta (Id 1788643, item II), o que ocorreu mediante o parecer Id 2027403.

Diante da constatação de que as dúvidas, notadamente as do item 3.1 da consulta, dizem respeito à aplicação de Lei Federal, de incidência em todo o âmbito nacional, ordenou-se a remessa dos questionamentos para análise da douta Corregedoria Nacional de Justiça, para eventual deliberação e normatização que foram reputadas cabíveis, visando, com isso, evitar interpretações contraditórias entre os entes da Federação.

O expediente foi recepcionado e autuado como Pedido de Providências nº 0004990-68.2017.2.00.0000.

Após o seu regular processamento, o douto Corregedor Nacional de Justiça proferiu, no que interessa, a seguinte decisão:

*“Da análise dos documentos que instruem este feito depreende-se que há a reunião de informações hábeis a elucidar os questionamentos que ensejaram a abertura do presente expediente.*

*Verifica-se, assim, que:*

*a) a definição de imóvel rural encontra-se prevista no inciso I, do art. 4º, da Lei nº 6.504/64, e no inciso I, do art. 4º, da Lei 4.504/64 - Estatuto da Terra;*

*b) os documentos necessários à prática da averbação da ratificação, para os imóveis com área superior a 15 módulos fiscais, são a certificação do georreferenciamento da área e a atualização da inscrição no Sistema Nacional de Cadastro Rural, e para os imóveis com área de até quinze módulos fiscais, exige-se a demonstração de que se trata de imóvel com origem em alienação e concessão de terras devolutas em áreas de fronteiras e que já estejam registradas até a data de sua publicação;*

*c) o registrador deve indeferir o pedido de ratificação do registro do imóvel rural, com a possibilidade de suscitação de dúvidas ou busca das esferas competentes, que deve ser analisado e decidido pelo Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registros, no caso de procedimento envolvendo os inc. I e II do art. 1º da Lei n. 13.178/2015; e*

*d) a forma da remuneração da realização dos atos necessários à ratificação do registro deve observar a legislação estadual sobre taxas e emolumentos, devendo ser apreciada individualmente pelo Órgão Censor local” (Id 3023060).*

**II** – A propósito, os questionamentos foram respondidos na consulta enviada à douda Corregedoria Nacional, remanescendo a análise, apenas, da questão relativa aos emolumentos.

Sob esse tema, deve ser acolhido o parecer da Assessoria Correcional desta Corregedoria, nos seguintes termos:

*“Em resposta a esse questionamento, o Colégio de Registro de Imóveis do Paraná – CRI/PR manifestou-se pela cobrança de emolumentos como ‘demais averbações atribuídas ao Registro de Imóveis’ (tabela XIII, item II, letra ‘d’), dada a ausência de previsão específica de emolumentos no Regimento de Custas. Considerando que na matrícula imobiliária já consta a descrição do imóvel e a quem pertence a propriedade, concordamos com o CRI/PR, haja vista que, a ratificação que se averba por força de Lei apenas confirma a titulação já registrada, aplicando-se, de consequência, o FUNREJUS 25%.*

*Contudo, no caso de titulação precária, a ratificação da Lei Federal nº 13.178/2015 titula definitivamente a propriedade, e assim, s.m.j., entende-se que deve ser utilizado como base de cálculo o valor do imóvel que se está titulando, nos termos da tabela XIII, item XIII, letra ‘b’, aplicando-se a mesma base de cálculo para o recolhimento ao FUNREJUS, haja vista tratar-se de ato com valor” (Id 2027403).*

**III** – Comunique-se a presente decisão ao Juiz Corregedor do Foro Extrajudicial de Toledo, à consulente e a todos os agentes responsáveis pelos Serviços de Registro de Imóveis do Paraná, bem como à ANOREG-PR e a ARIPAR.

Dê-se ciência, ainda, ao Assessor Correcional Helcio José Vidotti.

**IV** – Após, **encerre-se.**

Curitiba (PR), data registrada no sistema.

MÁRIO HELTON JORGE  
Corregedor da Justiça



Documento assinado eletronicamente por **Mario Helton Jorge**,



**Corregedor**, em 21/06/2018, às 15:57, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

---



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjpr.jus.br/validar> informando o código verificador **3036792** e o código CRC **F1C55FE2**.

---

0055987-86.2016.8.16.6000

3036792v2