



CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA
Rua José Camacho, nº 585 - CEP 76800-000 - Porto Velho - RO - www.tjro.jus.br/corregedoria/
Telefone (69) 3309-6011 - email:cgj@tjro.jus.br

DECISÃO - CGJ N° 431/2024

APELAÇÃO EM SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA SEI nº 0006802-47.2023.822.8800

Origem: Porto Velho/Vara de Registros Públicos/7051835-13.2023.8.22.0001

Apelante: Derivan Soares da Silva

Advogado: Júlio Cesar Borges da Silva (OAB/RO 8.560)

Interessado: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho

Corregedor-Geral da Justiça: Des. Gilberto Barbosa

Vistos etc.,

Cuida-se de **Recurso de Apelação** interposto por **Derivan Soares da Silva** contra sentença proferida pelo Juiz Corregedor Permanente da Comarca de Porto Velho em sítio de suscitação de dúvida (PJE 7051835-13.2023) e apresentada pela Serventia do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho, que negou registro de escritura pública de compra e venda do imóvel rural e manteve imposição de que fosse juntada certidão de quitação do título de domínio sob condição resolutiva, isso para comprovar a liberação de cláusula resolutiva do título de propriedade expedido pelo INCRA, id. 23233504.

Esclarecendo ser proprietária do imóvel rural, matrícula 36.456, sustenta que não postulou a liberação de cláusulas resolutivas do imóvel rural e sim tão-somente o registro da escritura de compra e venda.

Diz que o título foi emitido em nome de Jacinto Roque Guerra Bonilla, que vendeu o imóvel rural para Lara Juliana Souza Vera que, por sua vez, o vendeu para o ora apelante que busca anotar a mudança de titularidade da propriedade.

Afirma ter postulado a certidão de liberação da cláusula resolutiva e foi informado pelo INCRA que, em razão da alienação do imóvel por Jacinto Roque Guerra Bonilla, não é possível a emissão da referida certidão, pois a compradora Lara Juliana não é beneficiária da reforma agrária.

Sustenta que não há previsão legal no sentido de que se faz indispensável apresentar certidão de liberação de cláusula resolutiva, pois se deve verificar tão somente o transcurso do prazo de dez anos para alienação do imóvel rural (art. 189, CF) e o cumprimento das cláusulas resolutivas (art. 1.032, §7º, Provimento 014/2019).

Nesse contexto, pede que seja reformada a sentença, de modo a que seja afastada a exigência de apresentação de certidão de liberação de cláusula resolutiva e que lhe seja garantido direito de averbação da escritura pública de compra e venda, id. 23233509.

O e. Procurador de Justiça Heverton Alves de Aguiar afirma que não há interesse público a justificar a intervenção ministerial, id. 23233512.

É o relatório. Decido.

Revela a cópia do registro geral da matrícula 036.456 mantido no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho que se trata de imóvel rural destinado para assentamento de pessoas beneficiadas pela política de reforma agrária, como previsto no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal e regulamentado pela Lei 8.629/1993 e pelo Decreto 9.311/2018.

Nos termos do artigo 18, §1º da Lei 8.629/1993, os imóveis rurais distribuídos pela União para a reforma agrária são inegociáveis pelo prazo de dez anos, a contar da celebração do contrato, o que também é previsto no artigo 189 da Constituição Federal, *verbis*:

“Art. 189. Os beneficiários da distribuição de imóveis rurais pela reforma agrária receberão títulos de domínio ou de concessão de uso, inegociáveis pelo prazo de dez anos.”

No caso em análise, o imóvel rural de matrícula 036.456 foi transmitido, em 13.11.2000, pelo Instituto de Colonização e Reforma Agrária para Jacinto Roque Guerra Bonilla por meio de título de propriedade, sob condição resolutiva, e, em 01.08.2001, foi vendido para Lara Juliana Souza Vera, vulnerando a cláusula constitucional de inegociabilidade temporária decenal.

Consta do processo que, para essa primeira alienação, não se observou o critério de seleção de indivíduos beneficiários dos lotes originários da reforma agrária, pois consta do processo que a compradora Lara Juliana não tem essa qualidade, pois não atendeu os requisitos previsto no artigo 19 da Lei 8.629/1993, *verbis*:

“Art. 19. O processo de seleção de indivíduos e famílias candidatos a beneficiários do Programa Nacional de Reforma Agrária será realizado por projeto de assentamento, observada a seguinte ordem de preferência na distribuição de lotes:

I – ao desapropriado, ficando-lhe assegurada a preferência para a parcela na qual se situe a sede do imóvel, hipótese em que esta será excluída da indenização devida pela desapropriação;

II – aos que trabalham no imóvel desapropriado como posseiros, assalariados, parceiros ou arrendatários, identificados na vistoria;

III – aos trabalhadores rurais desintrusados de outras áreas, em virtude de demarcação de terra indígena, criação de unidades de conservação, titulação de comunidade quilombola ou de outras ações de interesse público;

IV – ao trabalhador rural em situação de vulnerabilidade social que não se enquadre nas hipóteses previstas nos incisos I, II e III deste artigo;

V – ao trabalhador rural vítima de trabalho em condição análoga à de escravo;

VI – aos que trabalham como posseiros, assalariados, parceiros ou arrendatários em outros imóveis rurais;

VII – aos ocupantes de áreas inferiores à fração mínima de parcelamento. §1º. O processo de seleção de que trata o caput deste artigo será realizado pelo Incra com ampla divulgação do edital de convocação na internet e no Município em que será instalado o projeto de assentamento, bem como nos Municípios limítrofes, na forma do regulamento.

§2º. Nos projetos de assentamentos ambientalmente diferenciados, definidos em regulamento, o processo de seleção será restrito às famílias que já residam na área, observadas as vedações constantes do art. 20 desta Lei.

§3º. Caso a capacidade do projeto de assentamento não atenda todos os candidatos selecionados, será elaborada lista dos candidatos excedentes, com prazo de validade de dois anos, a qual será observada de forma prioritária quando houver substituição dos beneficiários originários dos lotes, nas hipóteses de desistência, abandono ou reintegração de posse.

§4º. Esgotada a lista dos candidatos excedentes de que trata o §3º deste artigo ou expirada sua validade, será instaurado novo processo de seleção específico para os lotes vagos no projeto de assentamento em decorrência de desistência, abandono ou reintegração de posse.

§5º. A situação de vulnerabilidade social do candidato a que se refere o inciso IV do caput deste artigo será comprovada por meio da respectiva inscrição no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), ou em outro cadastro equivalente definido em regulamento.”

Ademais, imperioso considerar que, em razão do benefício de outorga de domínio de terra pública concedido pela União, podem haver outros tipos de cláusulas resolutivas do título translativo da propriedade, a exemplo da prevista no §2º, do artigo 18 da Lei 8.629/1993, que provém da implantação do projeto de assentamento celebrado mediante contrato com cláusula resolutiva celebrado com o beneficiário do programa de reforma agrária.

A não bastar, os artigos 15 e 16 do Decreto 9.311/2018 também preveem outras obrigações de natureza de condição resolutiva, como a permanência e obrigação de explorar o imóvel de forma direta e pessoal; não ceder a terceiros, a qualquer título, a posse ou propriedade; observar a legislação ambiental e as diretrizes técnicas para o assentamento, *verbis*:

“Art. 15. As condições de permanência do beneficiário no PNRA constarão do Contrato de Concessão de Uso - CCU, do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU e do Título de Domínio – TD e incluem as seguintes obrigações da unidade familiar:

I – explorar o imóvel direta e pessoalmente, por meio de sua unidade familiar, exceto se verificada situação que enseje justa causa ou motivo de força maior reconhecido pelo Incra, admitidas a intermediação de cooperativas, a participação de terceiros, onerosa ou gratuita, e a celebração do contrato de integração de que trata a Lei nº 13.288, de 16 de maio de 2016;

II – não ceder, a qualquer título, a posse ou a propriedade da parcela recebida, ainda que provisória e parcialmente, para uso ou exploração por terceiros;

III – observar a legislação ambiental, em especial quanto à manutenção e à preservação das áreas de reserva legal e de preservação permanente;

IV – observar as diretrizes técnicas, econômicas e sociais definidas pelo Incra para projeto de assentamento;

V – firmar o instrumento de titulação definitiva, conforme disciplinado pelo Incra; e

VI – cumprir demais obrigações e compromissos previstos no instrumento contratual.

Art. 16. As obrigações previstas no art. 15 e outras expressamente constantes do CCU, do CDRU e do TD possuem natureza de condição resolutiva.

§1º. As cláusulas resolutivas constantes do CDRU ou do TD vigorarão pelo prazo mínimo de dez anos, contado da data de celebração do contrato de concessão de uso ou de outro instrumento equivalente que comprove a exploração do lote após a homologação, e somente se extinguem após o transcurso do prazo e a realização do pagamento integral.

§2º. Antes da resolução do CCU, do CDRU ou do TD, será dada oportunidade ao assentado de adimplir a cláusula descumprida, conforme previsto neste Decreto.

§3º. Comprovado o descumprimento de condição resolutiva, o CCU, o CDRU ou o TD será rescindido, com imediato retorno da parcela ao Incra, por meio de processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.”

Portanto, para que se faça a transferência da propriedade, imperioso que se comprove a comprovação do cumprimento das obrigações legais de posse e de exploração para economia familiar, de modo a ensejar a extinção das cláusulas resolutivas e do impedimento legal de alienação e parcelamento.

Demais disso, ao contrário do que afirma o apelante, a emissão da certidão de baixa das condições resolutivas a ser expedida pelo Incra está prevista no artigo 41 do Decreto 9.311/2018, sendo, pois, requisito essencial para averbação no registro de imóveis e para dar início ao procedimento de titulação definitiva, que é o instrumento apto a transferir o direito de propriedade como previsto na Instrução Normativa 124/2022/INCRA, *verbis*:

“Art. 3º O procedimento administrativo para a verificação do cumprimento e liberação das cláusulas ou condições resolutivas poderá ser promovido de ofício ou mediante requerimento específico, conforme modelo indicado no Anexo I, formulado pelo beneficiário da titulação ou seus herdeiros, assinado por si ou por procurador devidamente constituído.

§1º. O procedimento previsto nesta norma ocorrerá no processo administrativo de regularização fundiária em que se concedeu o título, admitida a instauração de processo em apartado desde que promovida a vinculação entre os processos.

§2º. Em caso de não localização do processo originário, deverá ser promovida a reconstituição dos autos à luz dos normativos vigentes, com a devida justificativa.

§3º. O requerimento constante do Anexo I poderá ser apresentado em meio físico ou por meio de formulário eletrônico, a ser encaminhado à Superintendência Regional do Incra responsável pela atuação na área de localização do imóvel.

§4º. O requerimento formulado por terceiro interessado que comprove a condição de detentor do imóvel, por encadeamento sucessório na ocupação da área ou registro imobiliário em seu favor, será recepcionado para análise administrativa em relação ao

cumprimento do título originário ou, se for o caso, o feito prosseguirá com vistas à regularização fundiária nos termos de normativo próprio.

[...]

Art. 13. Após decisão quanto ao cumprimento das cláusulas e condições resolutivas, a Diretoria de Governança Fundiária deverá:

I – expedir certidão de liberação das cláusulas e condições resolutivas, na hipótese de o requerente ser beneficiário de título definitivo com cláusulas e condições verificadas como cumpridas, conforme modelos nos Anexos II e III;

II – promover a emissão de título definitivo, em favor do titulado originário, sob cláusulas e condições resolutivas, na hipótese de o interessado ser beneficiário de título precário, nas situações em que os valores da terra nua ainda não tiverem sido pagos;

III – promover a emissão de título definitivo, em favor do titulado originário, sem condições resolutivas, na hipótese de o interessado ser beneficiário de título precário, quando não seja necessário realizar pagamento referente ao valor da terra nua ou, ainda, tenha optado por realizar o pagamento de valor remanescente à vista, e desde que o contrato ou título precário tenha sido expedido há mais de dez anos.

[...]

Art. 23. Quando o título ou contrato estabelecer inalienabilidade do imóvel a terceiro por tempo determinado, a irregular alienação antes do término do prazo previsto no instrumento de titulação configurará o descumprimento da condição e acarretará o indeferimento do pedido de liberação da condição resolutiva, salvo a transferência operada por sucessão causa mortis.

§1º. Não viola a cláusula de inalienabilidade a alienação operada após o período fixado, salvo prorrogação do prazo de vigência em razão de outras cláusulas.

§2º. Não se admite ato administrativo que autorize ou anua pedido de alienação do imóvel a terceiro, salvo se houver disposição expressa em título.

§3º. Em títulos que possuam previsão de autorização ou anuência administrativa prévia para a alienação do imóvel a terceiro, a necessidade de anuência só será aplicável até o final do prazo de vigência.”

Diante desse cenário e de contida análise dos documentos e da legislação de regência, não vislumbro incorreções na sentença atacada e na nota devolutiva 1219-A/2023, pois prevendo a lei que o título translativo da propriedade para fins de reforma agrária pode ser onerado com cláusulas de natureza de condição resolutiva, impõe-se manter a exigência de apresentação da certidão de liberação das condições resolutivas do título provisório como condição para o registro da transferência da propriedade.

Ante o exposto, em observância aos princípios da legalidade e da segurança jurídica do registro público oponível a todos (art. 1245, §2º, CC), **nego provimento ao apelo** e, por consequência.

Custas pelo apelante, isso por se tratar da hipótese prevista no artigo 207 da Lei de Registros Públicos.

Ao DEPEX para que, com cópia desta decisão, sejam cientificados o Magistrado e o recorrente.

À assessoria desta Corregedoria de Justiça para que providencie a publicação no Diário da Justiça.

Com o trânsito em julgado e por força do artigo 203, I da Lei 6.015/73 e artigo 125 das Diretrizes Gerais Extrajudiciais, restituam os documentos à parte, independentemente traslado, isso com ciência do Oficial do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho, isso para que consigne no protocolo e cancele a prenotação.

Cumpra-se.

Porto Velho, 10 de junho de 2024

Des. Gilberto Barbosa
Corregedor-Geral da Justiça



Documento assinado eletronicamente por **GILBERTO BARBOSA BATISTA DOS SANTOS**, **Corregedor (a) Geral da Justiça**, em 11/06/2024, às 13:48 (horário de Rondônia), conforme § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no Portal SEI <https://www.tjro.jus.br/mn-sist-sei>, informando o código verificador **4101872** e o código CRC **1F0EC5BF**.