



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Praça Mal Deodoro, 55 - CEP 90010-908 - Porto Alegre - RS - www.tjrs.jus.br

## DESPACHO

### Vistos.

Trata-se de expediente instaurado em razão do Ofício Conjunto n.º 013/2023 (5799066), encaminhado pelo Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul – Irirgs, Colégio Registral do Rio Grande do Sul e Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul – Anoreg-RS, no qual pleiteiam a alteração do inciso III do artigo 622 da CNNR.

Aduzem que, quando proposta a redação do artigo, era buscada uma maior segurança jurídica para os casos de afetação de parte de imóvel a uma finalidade pública, mormente nos casos de prolongamento do sistema viário, uma vez que, antes da previsão contida no inciso III do artigo 622, muitos Registros de Imóveis incluíam as informações dadas unilateralmente pelo proprietário. Nestes casos, o proprietário poderia se valer do ato formalizado para buscar indenização a título de desapropriação indireta do ente público. Além disso, havia uma preocupação com a abertura de matrículas de imóveis rurais com áreas inferiores à fração mínima de parcelamento, sem a participação de ente público, com a simples indicação de existência de estrada dividindo o imóvel.

Todavia, com a prática, afirmaram os Requerentes que verificaram que, em muitos casos, o ente público não tem interesse em participar de tais retificações, exarando manifestação expressa por seu desinteresse, obstando a recepção do título, dado que ao Registro de Imóveis cabe o dever de exigir o cumprimento da norma, gerando verdadeiro travamento da matrícula e prejuízo ao usuário.

Propõem, assim, a revisão do posicionamento anterior para ser adotada a mesma redação do artigo 616, §3.º, da CNNR para as situações de afetação de parte de um imóvel para o sistema viário em decorrência de questão histórica ou de desapropriação indireta, fundamentando que se trata de ideia semelhante, acrescentando que o interesse público sempre será preservado, uma vez que, caso uma retificação levada a efeito venha a prejudicar o interesse público, igualmente este irá se sobrepor.

Com vista dos autos, o Dr. Felipe Só dos Santos Lumertz, Juiz-Corregedor, em parecer conjunto com os Coordenadores de Correição, manifestou-se pela publicação de Provimento (Parecer CGJ-GABJC nº 6336172).

Veio o expediente concluso.

### É o breve relato.

### Decido.

Atenta ao conteúdo do expediente, tendo sido a questão inteiramente apreciada no âmbito desta Casa Correcional e tendo em vista que o E.STF reconheceu a compatibilidade da fundamentação por remissão com o disposto no artigo 93, inciso IX, da Carta da República (AI 734.689-Ag-DF, Rel. Min. Celso de Mello), entendo ser o caso de acolher o parecer exarado pelo Juiz-Corregedor, Dr. Felipe Só dos Santos Lumertz e pelos Coordenadores de Correição, Daniëlle Dornelles, José Augusto Trombini, Leticia Costa e Willian Couto Machado, cujos fundamentos adoto como razões de decidir e transcrevo a seguir, *in verbis*:

"(...) O texto do artigo 622 da CNNR trata-se de inovação inserida na atual Consolidação Normativa Notarial e Registral (expediente 8.2018.0010/004089-1) por sugestão da classe, sob justificativa, à época, de ser necessário regulamentar a técnica que já vinha sendo aplicada na prática pelos Registradores de Imóveis.

Transcreve-se, por oportuno, o referido dispositivo:

'Art. 622 – Para a averbação de afetação de bem público decorrente da formação e/ou ampliação de estradas/ruas, o Registro de Imóveis deverá exigir os seguintes documentos:

I – Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) tabular, com sua(s) firma(s) reconhecida(s);

II – Projeto de retificação cumulada com desmembramento do imóvel para apuração da parcela afetada para a estrada/rua e da(s) parcela(s) privadas remanescente(s), constituído de planta e de memorial descritivo com as firmas do(s) proprietário(s) tabular e do responsável técnico reconhecida(s), além da(o) ART, TRT ou RRT quitada(o) (dispensada a quitação caso se trate de profissional vinculado ao Ente Público); (Redação dada pelo Provimento nº 27/20-CGJ/RS, art. 2º)

III – Certidão do Ente Público titular da estrada/rua ou sua anuência no projeto citado no item anterior.

Parágrafo único – Não haverá óbice à abertura de matrícula de imóvel rural com área inferior à fração mínima de parcelamento ou de imóvel urbano com área inferior ao módulo urbano quando da aplicação deste artigo.'

As entidades de classe pretendem a revisão do inciso III do artigo, sustentando terem verificado que, na prática, a exigência de anuência do Ente Público titular da estrada ou rua no projeto de retificação de matrícula cumulada com o desmembramento do imóvel para fins de apuração da parcela afetada para a estrada ou rua provocou atraso no andamento dos procedimentos no Registro de Imóveis, dado o desinteresse manifestado tácita ou expressamente pelo ente público.

Sugeriram, então, a seguinte redação para o artigo 622, com inclusão de conteúdo pelo § 2.º em substituição ao inciso III, valendo-se de paralelismo com o texto do §3.º do artigo 616 da CNNR (5799066):

'Art. 622 – Para a averbação de afetação de bem público decorrente da formação e/ou ampliação de estradas/ruas, o Registro de Imóveis deverá exigir os seguintes documentos:

I – Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) tabular, com sua(s) firma(s) reconhecida(s);

II – Projeto de retificação cumulada com desmembramento do imóvel para apuração da parcela afetada para a estrada/rua e da(s) parcela(s) privadas remanescente(s), constituído de planta e de memorial descritivo com as firmas do(s) proprietário(s) tabular e do responsável técnico reconhecida(s), além da(o) ART, TRT ou RRT quitada(o) (dispensada a quitação caso se trate de profissional vinculado ao Ente Público);

§1º – Não haverá óbice à abertura de matrícula de imóvel rural com área inferior à fração mínima de parcelamento ou de imóvel urbano com área inferior ao módulo urbano quando da aplicação deste artigo.

**§2º - Não será obrigatória a anuência do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que o imóvel a ser afetado for destinado a bens públicos de uso comum do povo, tais como vias públicas (estrada, rua, travessa e similares) ou correntes ou depósitos hídricos (rio, sanga, arroio, lago, mar e similares), devendo o proprietário e o profissional autor da planta e do memorial descritivo firmar declaração, a ser arquivada no Registro de Imóveis, de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos.'**

Todavia, o dispositivo paradigma regula situação diversa.

Explica-se.

De acordo com o art. 616, § 3º, da Consolidação Normativa Notarial e Registral,

'Art. 616 – Os documentos referentes à retificação administrativa de área deverão conter a(s) assinatura(a) dos interessado(s), inclusive do(s) cônjuge(s), salvo quando forem casados pelo regime de separação absoluta de bens.

(...)

§ 3º – Não será obrigatória a anuência do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que o imóvel a ser retificado fizer divisa com bens públicos de uso comum do povo, tais como vias públicas (estrada, rua, travessa e similares) ou correntes ou depósitos hídricos (rio, sanga, arroio, lago, mar e similares), devendo o proprietário e o profissional autor da planta e do memorial descritivo firmar declaração, a ser arquivada no Registro de Imóveis, de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos.'

Na época, a proposta de redação para o §3.º do artigo 616 tramitou no Expediente ThemisAdmin 0010-14/000564-9, com parecer da Assessoria de Correição Extrajudicial, cujo excerto é esclarecedor para compreender os aspectos práticos:

'(...)

Nas situações do caso concreto, não vimos prejuízos que possam ocorrer, pois as ditas RETIFICAÇÕES “INTRAMUROS” tratam de situações fáticas consolidadas, levando-se em conta que estamos diante de divisas com rios, lagos, ruas, travessas, etc..., estando previstas apenas para casos de “RETIFICAÇÕES TABULARES” ocasionadas e/ou exigidas para suprir algum erro material do registro.

(...)'.

Assim, diante da improbabilidade de avanço sobre os bens públicos, ou da ineficácia caso ocorresse, visto a proteção vinda da lei que lhes é dada, houve aquiescência desta Corregedoria-Geral pela dispensa da anuência do Município, Estado ou União no caso de o imóvel retificado fazer divisa com bens públicos.

Trata-se, assim, de situação diversa da regrada pelo art. 622 da Consolidação Normativa Notarial e Registral, que disciplina a situação de afetação de um bem público decorrente de formação e/ou ampliação de estradas e ruas.

Sobre o tema, convém citar os artigos 98 a 102 do Código Civil, que assim disciplinam o tratamento legal dispensado aos bens públicos:

'Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.

Art. 99. São bens públicos:

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

(...)

Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.'

Para o caso da afetação de bem público decorrente da formação e/ou ampliação de estradas/ruas, o procedimento é diferente, pois neste, num primeiro momento, o ente público sequer tem conhecimento, em tese, de que um determinado bem estará sob sua proteção e sobre o qual exercerá domínio, sendo coerente que se mantenha, como regra geral, sua manifestação no procedimento.

Contudo, este entendimento pode ser flexibilizado para as hipóteses de haver *desapropriação indireta ou existência histórica de estrada sobre o imóvel sem que nunca tenha sido regularizada*, conforme proposto expressamente pelas entidades de classe no seguinte trecho (5799066):

**Logo, vislumbra-se ser possível aplicar a mesma consideração decorrente do art. 616, §3º da CNNR para as situações de afetação de parte de um imóvel para o sistema viário em decorrência de questão histórica ou de desapropriação indireta, o que justifica a alteração proposta no inciso III do art. 622 da CNNR, como sugere-se abaixo. Atente-se, Excelência, que o texto sugerido acaba por excluir o que hoje consta do inciso III, alterar o parágrafo único para §1º e criar a disposição de interesse neste expediente no §2º, como se verifica:**

Na desapropriação indireta, já houve o avanço do interesse público sobre o imóvel do particular, o apossamento fático, o que também acontece no caso de existência histórica de estrada que nunca foi regularizada.

Em tais casos, possível entender que são situações fáticas consolidadas, sem possível prejuízo ao ente público, aptas, portanto, a desobrigar sua anuência.

Nesse diapasão, necessário ter em mente ainda que a inserção do artigo 622 na CNNR foi no intuito de possibilitar ao particular a abertura de matrícula que individualize o que é seu, separando o patrimônio particular do público, permitindo, inclusive, a abertura de matrícula com área inferior à fração mínima de parcelamento (para imóvel rural) ou com área inferior ao módulo urbano (para imóvel urbano), o que restou positivado no parágrafo único, do qual se lê:

'Parágrafo único – Não haverá óbice à abertura de matrícula de imóvel rural com área inferior à fração mínima de parcelamento ou de imóvel urbano com área inferior ao módulo urbano quando da aplicação deste artigo.'

Sendo assim, esta Corregedoria-Geral da Justiça não verifica óbice à proposta de atualização do inciso III ora apresentada, uma vez que verificado pela classe a necessidade de otimizar o procedimento, ao encontro do que propomos por meio do princípio da desburocratização constante na CNNR:

'Art. 416 – Aplicam-se ao serviço, à função e à atividade registral imobiliária, além da impessoalidade, moralidade e eficiência, os seguintes princípios próprios:

(...)

XVI – desburocratização – a impor o uso de sistemas e técnicas que permitam a registrabilidade dos títulos pelos meios menos burocráticos, facultado ao Registrador propor soluções ao interessado, observados os requisitos legais ou normativos para a materialização do direito.'

No entanto, a alteração do dispositivo deve ser limitada aos casos de desapropriação indireta ou existência histórica de estrada sobre o imóvel sem que nunca tenha sido regularizada, devendo o proprietário e o profissional autor da planta e do memorial descritivo firmar declaração que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos, conforme sugestão de provimento anexa ao presente parecer (6336196).

### **Conclusão**

Ante o exposto, **opinamos** pela publicação de provimento, conforme minuta (6336196), para o efeito de

alterar parcialmente o inciso III do artigo 622 da Consolidação Normativa Notarial e Registral, dispensando a certidão do ente público titular da estrada ou rua ou sua anuência com o projeto de retificação cumulado com desmembramento para a parcela afetada pela estrada/rua exclusivamente para os casos de desapropriação indireta ou existência histórica de estrada sobre o imóvel que não tenha sido regularizada.

É o parecer que submetemos à apreciação de Vossa Excelência.

Em sendo acolhido, **sugerimos** que sejam comunicados o (i.) Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul – Irirgs; (ii.) Colégio Registral do Rio Grande do Sul e a (iii.) Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul – Anoreg-RS, por e-mail, com cópia de sua decisão, arquivando-se posteriormente o expediente.”

Portanto, verifica-se que a prática registral revelou a necessidade de revisão da normativa do art. 622 da CNRR, nas hipóteses de averbação de afetação de bem público decorrente da formação e/ou ampliação de estradas/ruas, revelando-se possível a dispensa de apresentação da anuência do Poder Público pelo requerente. Porém, diante das considerações do parecer que ora vai acolhido, referida dispensa somente é viável nos casos de desapropriação indireta ou existência histórica de estrada sobre o imóvel, que nunca tenha sido regularizada, pois, nesses casos, já houve o avanço do interesse público sobre o imóvel do particular e o apossamento fático.

**Diante do exposto**, com fulcro no supra fundamentado, **acolho o parecer** exarado pelo Dr. Felipe Só dos Santos Lumertz, Juiz-Corregedor, e pelos Coordenadores de Correição, que bem apreciou a questão trazida ao exame desta Corregedoria-Geral da Justiça, em toda sua extensão, **para determinar** a publicação de Provimento, conforme minuta (6336196), para o efeito de alterar parcialmente o inciso III do artigo 622 da Consolidação Normativa Notarial e Registral, dispensando a certidão do ente público titular da estrada ou rua, ou sua anuência com o projeto de retificação cumulado com desmembramento para a parcela afetada pela estrada/rua, exclusivamente para os casos de desapropriação indireta ou existência histórica de estrada sobre o imóvel que não tenha sido regularizada.

Comunique-se o (i.) Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul – Irirgs; (ii.) Colégio Registral do Rio Grande do Sul e a (iii.) Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul – Anoreg-RS, por e-mail, com cópia desta Decisão.

Ao SESUS para cumprimento.

Após, archive-se.

Diligências pertinentes.

Porto Alegre, data registrada no sistema.

**Des.<sup>a</sup> Fabianne Breton Baisch,**  
**Corregedora-Geral da Justiça.**



Documento assinado eletronicamente por **Fabianne Breton Baisch, Corregedora-Geral da Justiça**, em 23/02/2024, às 18:02, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **6363568** e o código CRC **A4A5A009**.