NOTA DE ORIENTAÇÃO Nº 88

Orientação sobre a natureza econômica ou não das Escrituras Públicas de Ratificação de Imóveis Rurais em faixa de fronteira e respectivo pagamento dos emolumentos.

Em resposta à consulta anteriormente formulada sobre a forma correta de cobrança de emolumentos para lavratura de Escritura Declaratória de Ratificação de Área de Fronteira, constante da Lei n. 13.178/2015 e Provimentos n. 43/2019 e 12/2024, restou decidido, com fundamento nos princípios da equidade e isonomia e também na Lei Estadual de Emolumentos e normas administrativas que regem a atividade notarial em nosso Estado, que a **Escritura Pública de ratificação de área localizada em faixa de fronteira deve ter como base de cálculo o valor atribuído pelas partes ao imóvel ou o valor constante da declaração do ITR, o que for maior**. (grifamos)

Ocorre que tal sistemática de cobrança tem suscitado inúmeras controvérsias entre colegas do Estado, e, inclusive, foi objeto de discussão em painel do XXIII Encontro Estadual de Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso, o que nos trouxe a necessidade de revisitar o tema.

Refletindo acerca do procedimento de ratificação, assim como dos documentos que devem instruí-lo, alguns fundamentos fizeram com que esta Diretoria resolvesse alterar o posicionamento anterior, podendo ser destacados os seguintes: a) a prescindibilidade de tais atos notariais para o procedimento de ratificação, vez que não é exigência legal ou normativa sua

lavratura, e sim se autoriza que as declarações de inexistência de feitos administrativos sejam realizadas via escritura pública; b) **a possibilidade de que as escrituras sejam sucintas, e façam apenas menção à matrícula do imóvel**, sem sequer descrevê-los; c) a prática do ato no registro de imóveis insere-se no contexto de um verdadeiro procedimento, com juntada e análise de inúmeros documentos, que pode ensejar ou não o ato averbatório, não se afigurando uma mera averbação; d) desnecessidade de mencionar o valor atribuído pelas partes ou pelo fisco ao imóvel, salvo se isso for solicitado pela parte; e) análise comparativa com outros Estados da Federação que também preveem este ato, como Mato Grosso do Sul e São Paulo, por exemplo, onde a cobrança é feita como ato sem conteúdo econômico; f) necessidade de se fomentar tal serviço nos tabelionatos de notas de Mato Grosso/MT, que estão deixando de lavrar essas escrituras, em detrimento de outros Estados.

Apenas para bem esclarecer o que deve constar em tais escrituras, vale transcrever o art. 1.364-A, do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso, para que não pairem dúvidas acerca do conteúdo necessário nos atos notariais destinados a instruir o procedimento de ratificação:

> Art.1.364-A. Além das exigências do artigo 1.364, deverá o interessado instruir o pedido com os documentos necessários aos cumprimentos dos pressupostos positivos, em especial:
>
> **I- comprovação da não incidência das hipóteses previstas nos incisos I e II do art. 1º da Lei n. 13.178/2015, mediante a juntada de certidões negativas expedidas pela Justiça Estadual e Federal de primeiro e segundo graus, das comarcas da situação do imóvel e do domicílio do titular de domínio, quando este residir em local diverso da localização do imóvel;**
>
> II – comprovação de enquadramento temporal e espacial do registro imobiliário a ser ratificado, nas delimitações do art. 3º, da Lei n. 13.178/2015, mediante apresentação de estudo técnico e analítico da cadeia dominial, devidamente acompanhado das respectivas certidões atualizadas da cadeia

dominial do imóvel desde a origem da titulação originária do Estado para o particular, e de laudo técnico de localização do imóvel na faixa de fronteira, formulado por profissional habilitado, com a competente Anotação de Responsabilidade Técnica- ART ou Termo de Responsabilidade Técnica- TRT;

III – tratando-se de imóveis com área superior a 15 (quinze) módulos fiscais e inferior a 2.500 (dois mil e quinhentos) hectares, será exigida também a certificação do Georreferenciamento e a atualização da inscrição do imóvel no sistema nacional de cadastro rural, conforme preveem os incisos I e II do art. 2º da Lei n. 13.178/2015.

§ 1º Cumpridas as exigências anteriores, o oficial do registro de imóveis procederá à averbação da ratificação do registro imobiliário por decisão fundamentada.

§ 2º O registrador indeferirá fundamentadamente o pedido, quer no caso de incidência das Hipóteses de exclusão previstas nos incisos I e II do art. 1º da Lei n. 13.178/2015, quer quando não comprovada a titulação a que refere o art. 3º da mencionada Lei, reservando-se, em qualquer caso, o manejo do procedimento de dúvida para a discussão das exigências apresentadas.

§ 3º Admite-se a apresentação de escritura pública de declaratória formalizada pelo proprietário para a comprovação da inexistência de feito administrativo a que alude o inciso I deste artigo. (grifamos)

A Lei 13.178/2015, por sua vez, estabelece no art. 1º, I, in verbis:

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 nas esferas administrativa** ou judicial por órgão ou entidade da administração federal direta e indireta até a data de publicação da alteração deste inciso; (grifamos)

Assim, conjugando o art. 1º, I, da Lei 13.178/2015, com o art. 1.364-A, § 3º, do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso, infere-se que a escritura pública da qual se está aqui a tratar, é de natureza declaratória da inexistência de feito administrativo questionando o imóvel, apenas e tão-somente isso.

Assim, para a lavratura desses atos notariais, não se faz necessário juntar certidões, documentos comprobatórios das declarações prestadas pelas partes, ou transcrever a área/perímetro do imóvel a ser ratificado, bastando a menção do que os requerentes manifestaram perante o tabelião, fazendo incidir a hipótese de cobrança de Escritura sem valor declarado, prevista no item 07, c), da Tabela de Emolumentos.

Contudo, caso as partes desejem que o ato contenha a descrição perimetral do imóvel, ou o valor atribuído a ele, seja por elas, seja para fins de cobrança de ITR, aí a escritura deverá ser cobrada como ato com valor declarado, conforme item 07, a) e b) da Tabela de Emolumentos.

Vale ainda mencionar que uma vez que tais escrituras se destinam a instruir os procedimentos autônomos de ratificação dos imóveis, com fundamento no princípio da unitariedade da matrícula, deverão também ser lavradas por imóvel, ou seja, deve ser lavrada uma escritura pública declaratória para cada procedimento de ratificação.

Ante as razões expostas, a Diretoria de Notas da Anoreg/MT **ORIENTA e RECOMENDA** aos tabeliães de notas que ao lavrarem escritura declaratória de ratificação de imóveis rurais em faixa de fronteira, enquadrem-nas para fins de cobrança de emolumentos utilizando os seguintes critérios:

a) Em regra, como escritura sem valor declarado, desde que seja mera escritura declaratória, nos termos acima referidos;

b) Seja lavrada uma escritura declaratória inerente a cada matrícula imobiliária, necessária a embasar cada procedimento individualizado no Registro de Imóveis correspondente;

c) Caso haja menção a valores pelas partes, requerimento para constar o valor do ITR, ou descrição do memorial/perímetro do imóvel, como escritura com valor declarado, cobrando os emolumentos incidentes;

Velenice Dias de Almeida
Presidente Anoreg-MT

Marcelo Farias Machado
Diretor de Notas

Ricardo Fabrício Seganfredo
2º Secretário