

# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.123.850 - RS (2009/0126557-5)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**RECORRIDO** : **JOAQUIM VERGARA E OUTRO**  
**ADVOGADO** : **GERSON CARDOSO NUNES**

## **EMENTA**

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL. INDIVIDUALIZAÇÃO. MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIADO. NECESSIDADE. LEIS 6.015/1973 E 10.267/2001.

1- O princípio da especialidade impõe que o imóvel, para efeito de registro público, seja plenamente identificado, a partir de indicações exatas de suas medidas, características e confrontações.

2- Cabe às partes, tratando-se de ação que versa sobre imóvel rural, informar com precisão os dados individualizadores do bem, mediante apresentação de memorial descritivo que contenha as coordenadas dos vértices definidores de seus limites, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro. Inteligência do art. 225, *caput* e § 3º, da Lei n. 6.015/1973.

3- Recurso especial provido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Sidnei Beneti.

Brasília (DF), 16 de maio de 2013(Data do Julgamento)

**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
Relatora

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.123.850 - RS (2009/0126557-5)**

RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
RECORRIDO : JOAQUIM VERGARA E OUTRO  
ADVOGADO : GERSON CARDOSO NUNES

**Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

**RELATÓRIO**

Cuida-se de recurso especial interposto pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional.

**Ação:** de usucapião de imóvel rural, ajuizada por JOAQUIM VERGARA e OUTRA.

**Decisão interlocutória:** indeferiu o pedido de apresentação de memorial descritivo georreferenciado do imóvel, formulado pelo recorrente.

**Acórdão:** manteve decisão unipessoal do Relator que negou seguimento ao agravo de instrumento interposto pelo recorrente.

**Recurso especial:** alega violação do art. 225, § 3º, da Lei de Registros Públicos. Sustenta que os limites e confrontações de imóveis rurais devem ser, obrigatoriamente, aferidos mediante estudo georreferenciado assinado por profissional habilitado, com anotação de responsabilidade técnica e atestado pelo INCRA.

**Juízo de admissibilidade:** o TJ/RS não admitiu a subida do recurso especial, que teve seguimento em decorrência do provimento dado ao agravo de instrumento interposto pelo recorrente.

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.123.850 - RS (2009/0126557-5)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**RECORRIDO** : **JOAQUIM VERGARA E OUTRO**  
**ADVOGADO** : **GERSON CARDOSO NUNES**

**Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

**VOTO**

Cinge-se a controvérsia a determinar se a identificação do imóvel rural objeto de ação de usucapião deve ou não ser feita mediante apresentação de memorial descritivo que contenha as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites.

**- Da necessidade de identificação georreferenciada dos imóveis rurais.**

O princípio registral da *especialidade* impõe que o bem imóvel, para efeito de registro público, seja plenamente identificado, a partir de indicações precisas de suas medidas, características e confrontações.

De acordo com o art. 176, § 1º, II, 3, "a", da Lei n. 6.015/1973 - na redação conferida pela Lei n. 10.267/2001 -, a identificação do imóvel rural constitui requisito da matrícula, devendo ser feita com o apontamento de seu respectivo código, dos dados constantes do Comprovante de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, da denominação e de suas características, confrontação, localização e área.

Essa individuação - necessária para conferir segurança às relações jurídicas - também é obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, segundo prevê o § 4º do artigo precitado.

# Superior Tribunal de Justiça

A norma do art. 225, *caput*, da Lei de Registros Públicos (LRP), por seu turno, determina que, em processos judiciais, os juízes façam com que "as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis".

Com o intuito de especificar o conteúdo dessa norma e de evitar o surgimento de efeitos indesejados decorrentes de descrições imobiliárias vagas e imprecisas (superposições de áreas, por exemplo), o § 3º do mesmo artigo estipula que, "**nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais**, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos 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" (sem destaques no original).

Vale referir que *georreferenciamento*, de acordo com a lição de Luiz Guilherme Loureiro, significa "tornar as coordenadas de um determinado imóvel rural conhecidas de um determinado sistema de referência, no caso o Sistema Geodésico Brasileiro" (*Registros Públicos - Teoria e Prática*, 2010, p. 275). Sua finalidade é impedir que o espelho imobiliário apresente distorções, garantindo-se, conseqüentemente, a precisão e veracidade das informações constantes do registro público.

O Decreto n. 5.570/2005, que regulamentou a mencionada Lei n. 10.267/2001, estabelece, em seu art. 2º, que a identificação georreferenciada do imóvel rural, nas ações ajuizadas a partir de sua publicação (como no particular), constitui **exigência imediata**, qualquer que seja a dimensão da área.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Dessa forma, conclui-se que, tratando-se de processos que versam acerca de imóveis rurais, a apresentação de sua descrição georreferenciada, por meio de memorial descritivo, ostenta caráter obrigatório, constituindo imposição legal relacionada à necessidade de perfeita individualização do bem.

A doutrina de Humberto Theodoro Júnior, ao tratar especificamente do procedimento relativo à ação de usucapião - hipótese dos autos -, assenta que a completa e perfeita descrição do imóvel é necessária não só para efeitos práticos do exercício do direito de propriedade, que exige inteira separação e identificação de seu objeto, mas principalmente para atender aos **pressupostos registrais** (*Curso de Direito Processual Civil*, v. 3, 43ª ed., p. 174).

De fato, da interpretação da norma contida no art. 226 da LRP, infere-se que o mandado judicial, que servirá para registro da sentença de usucapião, necessita conter a exata identificação do imóvel.

No particular, essa identificação deve ser obtida a partir dos dados constantes do memorial descritivo georreferenciado, pois se está diante de situação que se amolda à hipótese de incidência do art. 225, § 3º, da LRP: "autos judiciais que versem sobre imóveis rurais".

Constatado, nesse contexto, que o acórdão recorrido afastou a exigência imposta pela Lei de Registros Públicos, impõe-se sua reforma.

Forte nessas razões, DOU PROVIMENTO ao recurso especial, para determinar aos recorridos a apresentação, no juízo de primeiro grau, do memorial descritivo georreferenciado.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2009/0126557-5      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.123.850 / RS**

Números Origem: 200801983752      70022595714      70024675118

PAUTA: 16/05/2013

JULGADO: 16/05/2013

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

RECORRIDO : JOAQUIM VERGARA E OUTRO

ADVOGADO : GERSON CARDOSO NUNES

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Usucapião Ordinária

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Sidnei Beneti.