

Georreferenciamento é obrigatório para usucapião de imóvel rural

É necessário georreferenciamento para identificar imóveis rurais objetos de ação de usucapião. Esse foi o entendimento da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, em recurso relatado pela ministra Nancy Andrighi. A corte acolheu o pedido do Ministério Público do Rio Grande do Sul e determinou que os autores apresentem no juízo de primeiro grau o memorial descritivo georreferenciado. O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul havia indeferido a solicitação da Promotoria.

De acordo com a relatora, 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 características, confrontações, localização e área. Essa individualização do terreno é necessária para conferir segurança às relações judiciais e obrigatória para efetivação de registro em qualquer situação de transferência de imóvel rural, conforme previsto no parágrafo 4º do artigo 176 da Lei de Registros Públicos.

A ministra acrescentou que o parágrafo 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, georreferenciadas 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".

Em seu voto, ela ainda destacou que Decreto 5.570/2005, que regulamentou a Lei 10.267/2001, que estabelece que a identificação georreferenciada do imóvel rural, nas ações ajuizadas a partir de sua publicação, constitui exigência imediata, qualquer que seja a dimensão da área.

Informações precisas

Para a relatora, todas essas normas foram editadas com o intuito de especificar o conteúdo e evitar o surgimento de efeitos indesejados em descrições imobiliárias vagas e imprecisas. Por isso, a norma do artigo 225 da mesma lei determina que, em processos judiciais, os juízes façam com que "as partes indiquem, com precisão, as características, as confrontações e as localizações dos imóveis".

“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”, escreveu Nancy Andrighi.

A ministra reiterou que a completa e perfeita descrição do imóvel é necessária não só para efeitos práticos do exercício do direito de propriedade, mas principalmente para atender aos pressupostos registrais. Segundo ela, não resta dúvida de que o caso julgado se amolda à hipótese de incidência do artigo 225, parágrafo 3º, da Lei de Registros Públicos, ou seja, "autos judiciais que versam sobre imóveis rurais". Assim, constatado que o acórdão recorrido afastou a exigência imposta pela lei, a corte seguiu o voto da relatora para reformar a decisão do tribunal gaúcho e determinar a obrigatoriedade da apresentação de memorial georreferenciado no juízo de primeiro grau. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Date Created

30/05/2013