



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1002052-83.2020.8.26.0346

Registro: 2021.0000750800

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002052-83.2020.8.26.0346, da Comarca de Martinópolis, em que é apelante CONCESSIONARIA AUTO RAPOSO TAVARES S.A. (CART), é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MARTINÓPOLIS.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1002052-83.2020.8.26.0346

Apelação Cível nº 1002052-83.2020.8.26.0346

Apelante: Concessionaria Auto Raposo Tavares S.a. (cart)

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Martinópolis

Voto nº 31.543

REGISTRO DE IMÓVEIS – DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DE ÁREA RURAL – AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE - RODOVIA EM ÁREA RURAL - Prescindibilidade de georreferenciamento da área remanescente do imóvel objeto da desapropriação – Descrição da localização geodésica do imóvel desapropriado - Necessidade de certificação pelo INCRA - Recurso não provido.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto pela **Concessionária Auto Raposo Tavares S/A** contra a r. sentença de fl. 320/324, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Martinópolis, mantendo a recusa ao ingresso de carta de adjudicação extraído dos autos de ação de desapropriação em razão da ausência de indicação da descrição georreferenciada dos imóveis, objetos da desapropriação.

Apelação Cível nº 1002052-83.2020.8.26.0346 -Voto nº 31.543 - Martinópolis -
Ανά ψηφ



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1002052-83.2020.8.26.0346

Aduz o apelante, em suma, cuidar-se de desapropriação de imóvel para fins de instalação de trecho de rodovia, forma originária de aquisição da propriedade, não cabendo as exigências efetuadas. Além disso, sustenta que o imóvel em questão perdeu o *status* de rural (fl. 326/336).

A D. Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 362/366).

É o relatório.

2. A apelante, concessionária de serviço público, por sentença proferida em ação judicial, obteve a desapropriação, por utilidade pública, de parte ideal dos imóveis objetos das matrículas n.º 938 e 940 do Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Martinópolis.

Contudo, a carta de adjudicação expedida nos autos da ação de desapropriação (nº 0001113-67.2013.8.26.0346, da 1ª Vara da Comarca de Martinópolis/SP), apresentada a registro pela apelante, foi negativamente qualificada pelo Sr. Oficial Registrador, que apresentou a seguinte exigência (fl. 296/297):

“É necessária a indicação da descrição georreferenciada dos imóveis, objetos da desapropriação, nos termos do art. 176, §§3º e 5º, e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1002052-83.2020.8.26.0346

art. 225, §3º, ambos da Lei 6.015/73; art. 9º do Dec 4.449/02 e art. 2º do Dec n.º 5.570/05”

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registraes, conforme disposto no item 119 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, vigente à época da qualificação (atual item 117).

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n.º 413-6/7; Apelação Cível n.º 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n.º 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível n.º 1001015-36.2019.8.26.0223).

Fixada, assim, esta premissa, indiscutível que a aquisição da propriedade imobiliária por meio da desapropriação judicial encerra forma originária.

E, a despeito de dito caráter originário, a partir da redação dos arts. 176, § 3º e 225, § 3º, da Lei n.º 6.015/73, infere-se que, na hipótese em que há destaque de parcela de imóvel rural, observados, por certo, os prazos constantes do art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, existe a necessidade de regular apresentação da planta e do memorial descritivo georreferenciado, contendo as coordenadas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1002052-83.2020.8.26.0346

georreferenciadas, notadamente pela repercussão no imóvel objeto da desapropriação parcial no aspecto da especialidade objetiva.

“Art. 176, § 3º - Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida 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.” (g.n.)

“Art. 225 § 3º- 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1002052-83.2020.8.26.0346

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.”

Na expressão consagrada de Afrânio de Carvalho:

“o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro”.¹

No caso em tela foi realizado o georreferenciamento do imóvel desmembrado, objeto da desapropriação, consoante se observa do memorial descritivo de fl. 17/19, em que consta a precisa localização do bem conforme as coordenadas de seus vértices, como previsto na Lei de Registros Públicos, de modo que prescindível a apresentação de memorial descritivo georreferenciado da área remanescente dos imóveis objetos das matrículas nºs. 938 e 940.

É, nesta linha, o precedente deste C. Conselho Superior da Magistratura:

¹ Registro de Imóveis, pág. 206.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1002052-83.2020.8.26.0346

*“REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de adjudicação
Desapropriação Modo originário de aquisição da
propriedade Ausência de transmissão onerosa
Comprovação de pagamento de ITBI injustificável
Dispensa da exibição de CNDs e declaração de ITR
(item 119.1. do Cap. XX das NSCGJ) Memorial
descritivo lacunoso Laudo pericial incompleto
Ofensa ao princípio da especialidade objetiva
Desnecessidade da apuração da área rural
remanescente e da prévia averbação da
desapropriação nos registros anteriores
Pertinência da exigência de certidões atualizadas
das matrículas onde originalmente descrita a área
rural desapropriada Recurso desprovido.”²*

No tema, relevante também destacar trecho do voto exarado nos autos da Apelação nº 1000413-22.2017.8.26.0415 pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco:

“Em razão da transmissão da propriedade por meio de desapropriação, da interpretação teleológica efetuada, bem como o destaque de área menor, faço observação da necessidade do georreferenciamento apenas da área

² Apelação nº 0001857-17.2012.8.26.0146, Relator Pereira Calças, julgado em 20/05/2016.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1002052-83.2020.8.26.0346

desapropriada sem necessidade de sua efetivação para fins de apuração do remanescente da matrícula da qual será destacada.”

Nesta ordem de ideias, no que tange à exigência de apresentação de planta e memorial descritivo georreferenciado, não há óbice ao pretendido registro.

De outra sorte, a necessidade de certificação pelo INCRA consta do art. 9º do Decreto nº 4.449/2002:

“Art. 9º - A identificação do imóvel rural, na forma do [§ 3º do art. 176](#) e do [§ 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973](#), será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e 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 estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.

§ 1º - Caberá ao INCRA certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1002052-83.2020.8.26.0346

exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.”

Não se olvida dos prazos de carência estabelecidos no já mencionado art. 10 de referido Decreto, que, na hipótese, ocorreria em vinte e dois anos.

“Art.10 - A identificação da área do imóvel rural, prevista nos [§§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973](#), será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazo:

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares.”

Contudo, uma vez georreferenciada a descrição perimétrica do imóvel, como ocorre *in casu*, conquanto ainda não expirado o prazo de carência, afigura-se imprescindível a apresentação, no Registro de Imóveis competente, da certificação expedida pelo INCRA de que não há sobreposição com outro imóvel rural a fim de se evitar o ingresso de identificação incompleta no fôlio real.

Nestes moldes foi o parecer de lavra do então Juiz Auxiliar da Corregedoria Dr. José Antônio de Paula Santos Neto, nos autos do processo nº. 24066/2005, aprovado pelo à época Corregedor



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1002052-83.2020.8.26.0346

Geral da Justiça, Desembargador José Mário Antonio Cardinale:

“Foi questionado, outrossim, se 'aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável'. Obviamente, a providência deverá ser imediata. A obtenção do certificado de não sobreposição emitido pelo INCRA é parte integrante e relevante do sistema de individualização imobiliária disciplinado no dito decreto. Logo, não é de se admitir o ingresso, no fólio real, de identificação truncada; incompleta. Nem parceladamente, a prestações. Configura a certificação verdadeiro requisito a ser observado. Aliás, sua exigência é um dos aspectos essenciais do mapeamento cadastral que se almeja erigir. Destarte, a bem da própria higidez do Registro Imobiliário, deverá ser desqualificado o ingresso da nova descrição quando o memorial não vier devidamente certificado. Do contrário, ferir-se-ia a lógica da estrutura concebida e se correria o risco, até, de permitir a vulneração da tábua por modificação aventureira das características da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1002052-83.2020.8.26.0346

área rural, uma vez que sem a chancela de segurança do órgão oficial responsável. Além disso, a certificação diferida para o futuro poderia nunca chegar, criando-se perplexidade acerca do destino a ser dado àquela descrição precipitadamente abrigada.”

Não colhe, ademais, a alegação da apelante de que o imóvel telado perdeu o *status* de rural.

Com efeito, nos termos do artigo 53 da Lei nº 6.766/79, a alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende, de aprovação do Município, bem como de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Não há, contudo, nos autos demonstração de manifestação do INCRA e tampouco comprovação de aprovação por parte do Município da mudança de destinação do imóvel, de modo que não há como ser afastada a exigência.

Neste sentido já se manifestou, também, este Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Escritura de venda e compra. Descrição sucinta do imóvel constante da matrícula e reproduzida no título que, porém, dadas as circunstâncias do caso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1002052-83.2020.8.26.0346

concreto, não chega a ofender o princípio da especialidade objetiva. Alegada destinação urbana de imóvel originalmente rural. Necessária apresentação de certidão de descadastramento pelo INCRA. Recurso não provido”³

3. Por todo o exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator

Assinatura Eletrônica

³ Apelação nº 790-6/6, Rel. Des. Ruy Camilo, j. em 27/5/2008.