



Ⓢ (PROCESSO ELETRÔNICO)

JMP

Nº 70085304277 (Nº CNJ: 0043980-55.2021.8.21.7000)

2021/CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. - USUCAPIÃO. IMÓVEL. MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIADO. MAPA TOPOGRÁFICO. NECESSIDADE. REGÊNCIA DO CPC/73. Na ação de usucapião é indispensável a instrução da inicial com memorial descritivo georreferenciado ou mapa topográfico do imóvel para identificação atualizada dos confinantes, delimitação do objeto da lide e ao final a concretização da sentença mediante o registro imobiliário, como orientam os precedentes do e. STJ. Circunstância dos autos em que se impõe manter a decisão recorrida.

RECURSO DESPROVIDO.

AGRAVO DE INSTRUMENTO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

Nº 70085304277 (Nº CNJ: 0043980-55.2021.8.21.7000)

COMARCA DE GAURAMA

PEDRO LORENSSETTI

AGRAVANTE

SERGIO BOCCA

AGRAVADO

NELSA LOURDES PIGATTO

AGRAVADO

BEONICE PIGATTO BOCCA

AGRAVADO

BEATRIZ PIGATTO

AGRAVADO

SILVANA PIGATTO

AGRAVADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.



Ⓞ (PROCESSO ELETRÔNICO)

JMP

Nº 70085304277 (Nº CNJ: 0043980-55.2021.8.21.7000)

2021/CÍVEL

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, **à unanimidade, em negar provimento ao recurso.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (PRESIDENTE) E DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA.**

Porto Alegre, 24 de setembro de 2021.

DES. JOÃO MORENO POMAR,
Relator.

RELATÓRIO

DES. JOÃO MORENO POMAR (RELATOR)

PEDRO LORENSETTI agrava da decisão proferida nos autos da ação de usucapião ajuizada contra SERGIO BOCCA, NELSA LOURDES PIGATTO, BEONICE PIGATTO BOCCA, BEATRIZ PIGATTO e SILVANA PIGATTO. Constou da decisão agravada:

Vistos, 1. Com razão a registradora. O Decreto 4.449/2020, que regulamenta a Lei n. 10.267/01, estabeleceu que:

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 prazos: (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005) (...)

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares. (Redação dada pelo Decreto nº 9.311, de 2018)

Como se vê dos expressos termos do dispositivo legal, este se aplica a casos de aquisição derivada da propriedade (desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência), e não em situações de



Ⓢ (PROCESSO ELETRÔNICO)

JMP

Nº 70085304277 (Nº CNJ: 0043980-55.2021.8.21.7000)

2021/CÍVEL

aquisição originária, caso da usucapião, em que a necessidade de maior precisão registral justifica a exigência legal.

3. Assim, à parte requerente, para que, no prazo de 30 (trinta) dias, atenda à exigência registral. Não havendo atendimento, está autorizada a registradora a devolver o título, que será encartado aos autos e, a seguir, arquivados sem cumprimento, até que a parte interessada supra a exigência. 4. Caso cumprida a exigência, archive-se, com baixa.

Nas razões sustenta que o art. 225, caput, da Lei de Registros Públicos (LRP) estabelece que, em autos judiciais, as partes indiquem, “com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionado o nome dos confrontantes”, conforme ocorre no caso telado; que a área objeto da usucapião é de 6,2 hectares, sendo que, em um imóvel como o descrito na inicial, somente a contar de 2025 passa a ser obrigatório o georreferenciamento da área; que no presente caso, o georreferenciamento passa a ser obrigatório a contar de 2025, motivo pelo qual resta evidente a necessidade de reforma da decisão a quo. Postula o provimento do recurso.

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo conhecimento e desprovimento do recurso.

Os autos virem-me conclusos.

É o relatório.

VOTOS

DES. JOÃO MORENO POMAR (RELATOR)

Eminentes Colegas!

O recurso atende aos pressupostos de admissibilidade e merece conhecimento. Assim, analiso-o.

**USUCAPIÃO. IMÓVEL. MEMORIAL DESCRITIVO
GEORREFERENCIADO. NECESSIDADE. REGÊNCIA DO CPC/73.**



Ⓢ (PROCESSO ELETRÔNICO)

JMP

Nº 70085304277 (Nº CNJ: 0043980-55.2021.8.21.7000)

2021/CÍVEL

A possibilidade de ser sanada irregularidade ou completada a petição inicial está prevista no CPC/73:

*Art. 284. Verificando o juiz que a petição inicial não preenche os requisitos exigidos nos arts. 282 e 283, ou que apresenta defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, determinará que o autor a emende, ou a complete, no prazo de 10 (dez) dias.
(...)*

O art. 942 do CPC/73 dispõe que a inicial da ação de usucapião deve expor o fundamento do pedido e ser instruída com a planta do imóvel:

Art. 942 - O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do Art. 232.

A exigência da planta descritiva é regra que inclui o mapa topográfico ou memorial descritivo georreferenciado, conforme se trate de imóvel urbano ou rural (art. 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73) destinando-se a delimitar o pedido e identificar os confrontantes que devem ser citados à ação de modo a assegurar a regularidade do processo e a eficácia da sentença, inclusive perante o registro imobiliário; e por isto são considerados documentos indispensáveis à regularidade do pedido. Orientam os precedentes do e. STJ:

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.



Ⓢ (PROCESSO ELETRÔNICO)

JMP

Nº 70085304277 (Nº CNJ: 0043980-55.2021.8.21.7000)

2021/CÍVEL

(REsp 1123850/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2013, DJe 27/05/2013)

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. MODIFICAÇÃO DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL USUCAPIENDO.

(...)

1. Na ação que visa à aquisição originária da propriedade por usucapião, a petição inicial deve conter, além dos requisitos genéricos enumerados no art. 282 do CPC, também aqueles específicos enumerados no art. 942, do mesmo diploma legal, fazendo-se mister o detalhamento preciso da causa de pedir, bem como a identificação rigorosa do imóvel litigioso, sua dimensão, localização, confrontações, inclusive com a juntada da planta descritiva, uma vez que a sentença de procedência do pedido será registrada no cartório imobiliário.

2. Outrossim, urge preservar o direito do proprietário à defesa e o de possíveis interessados a impugnar a pretensão do usucapiente, de modo que a delimitação exata do imóvel litigioso é procedimento de rigor, à medida que os efeitos da sentença devem atingir a todos que possam ter qualquer tipo de interesse ou direito sobre a coisa usucapienda.

(...)

5. Recurso especial não conhecido.

(REsp 944.403/CE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 12/04/2012, DJe 16/05/2012)

Naquele mesmo sentido indicam precedentes deste Tribunal de

Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. BEM IMÓVEL. DIREITO CIVIL. COISAS. PROPRIEDADE. AQUISIÇÃO. PLANTA DESCRITIVA OU MAPA TOPOGRÁFICO. NECESSIDADE. Incumbe à parte instruir a inicial com os documentos necessários à sua propositura. Na ação de usucapião é indispensável a planta descritiva ou memorial descritivo georreferenciado para delimitação do objeto da lide, conforme o imóvel. Não sanada a irregularidade impõem-se o indeferimento da petição inicial. Precedentes do e. STJ.

(...)

NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO. (Agravado de Instrumento Nº 70055900310, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 09/08/2013)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIADO. O memorial descritivo georreferenciado é documento que obrigatoriamente deve constar na ação de usucapião, inteligência do artigo 225, § 3º da Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos). Sentença desconstituída. Prejudicado o julgamento da apelação. DESCONSTITUÍRAM A SENTENÇA E JULGARAM PREJUDICADA A APELAÇÃO. (Apelação Cível Nº 70054077482, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 23/05/2013)



Ⓢ (PROCESSO ELETRÔNICO)

JMP

Nº 70085304277 (Nº CNJ: 0043980-55.2021.8.21.7000)

2021/CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). IMÓVEL RURAL. MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIADO. NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO. Considerando que o art. 225, § 3º, da Lei n.º 6.015/73, com redação dada pela Lei n.º 10.267/01, passou a exigir que todos os imóveis rurais objeto de ação judicial sejam georreferenciados pelo Sistema Geodésico Brasileiro, cuja realização será exigida pelo registrador, para averbação do mandado de usucapião (Ofício-Circular nº 125/2007, da CGJ), necessária a apresentação de memorial descritivo georreferenciado do imóvel usucapiendo. Medida que se mostra ainda mais necessária no caso, pois que instaurada dúvida no que tange à área efetivamente ocupada pela parte autora e que é objeto da pretendida aquisição originária da propriedade. Sentença desconstituída, a fim de propiciar à parte a realização da diligência. DESCONSTITUÍRAM A SENTENÇA. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70059196055, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 08/05/2014)

No caso dos autos, trata-se de ação de usucapião julgada procedente; ao levar a sentença para registro foi requerido o georreferenciamento da área; a parte autora se manifesta sustentando a desnecessidade do mesmo; e o magistrado a quo assim decide:

Vistos,

1. Com razão a registradora. O Decreto 4.449/2020, que regulamenta a Lei n. 10.267/01, estabeleceu que:

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 prazos: (Redação dada pelo Decreto nº 5.570, de 2005) (...)

VII - vinte e dois anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares. (Redação dada pelo Decreto nº 9.311, de 2018)

Como se vê dos expressos termos do dispositivo legal, este se aplica a casos de aquisição derivada da propriedade (desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência), e não em situações de aquisição originária, caso da usucapião, em que a necessidade de maior precisão registral justifica a exigência legal.

3. Assim, à parte requerente, para que, no prazo de 30 (trinta) dias, atenda à exigência registral. Não havendo atendimento, está autorizada a registradora a devolver o título, que será encartado aos autos e, a seguir, arquivados sem cumprimento, até que a parte interessada supra a exigência.

4. Caso cumprida a exigência, archive-se, com baixa.

A parte autora recorre sustentando que o art. 225, caput, da Lei de Registros Públicos (LRP) estabelece que, em autos judiciais, as partes



Ⓢ (PROCESSO ELETRÔNICO)

JMP

Nº 70085304277 (Nº CNJ: 0043980-55.2021.8.21.7000)

2021/CÍVEL

indiquem, “com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionado o nome dos confrontantes”, conforme ocorre no caso telado; que a área objeto da usucapião é de 6,2 hectares, sendo que, em um imóvel como o descrito na inicial, somente a contar de 2025 passa a ser obrigatório o georreferenciamento da área; que no presente caso, o georreferenciamento passa a ser obrigatório a contar de 2025, motivo pelo qual resta evidente a necessidade de reforma da decisão a quo.

No entanto, a exigência do georreferenciamento é requisito para ação de usucapião e está prevista em lei; as questões de direito e fáticas do caso concreto não levam a solução diversa daquela aplicada na sentença.

Ademais, a Procuradoria de Justiça exarou parecer pelo desprovimento do recurso, merecendo destaque:

Com efeito, cinge-se a controvérsia acerca da necessidade de apresentação de memorial descritivo georreferenciado, para fins de registro da área objeto da ação de usucapião. Veja-se que a Oficial Registradora negou formalmente a qualificação registral do título relativo à área usucapienda, por compreender, em suma, que não estariam preenchidos os requisitos legais que correspondem à correta e inequívoca identificação e individualização do imóvel, o que feriria o princípio da especialidade objetiva.

De ponderar que o art. 176, §4º, da Lei n. 176 da Lei n. 6.015/73 (com redação dada pela Lei n. 10.267/01), determina que a identificação do imóvel mediante georreferenciamento é obrigatória para efetivação de registro “em qualquer situação de transferência de imóvel rural”. Mostra-se oportuno reproduzir os comandos normativos dos §3º e §4º do referido artigo:

§ 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. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)



Ⓢ (PROCESSO ELETRÔNICO)

JMP

Nº 70085304277 (Nº CNJ: 0043980-55.2021.8.21.7000)

2021/CÍVEL

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. (grifei)

(...)

Ressalta-se, ademais, que esta Corte, por meio do Ofício Circular n. 125/2007-CGJ, orientou os notários e registradores a exigir o georreferenciamento exclusivamente naqueles processos cujo objeto central seja o próprio imóvel. Assim exemplifica o referido Ofício:

*“(...) deve ser exigido georreferenciamento referente aos autos judiciais, apenas naqueles processos cujo objeto central da ação seja o próprio imóvel, v.g., **usucapião**, retificação, divisão e extinção de condomínio, demarcação, desapropriação, etc., não havendo necessidade de exigência em ações cujo imóvel é afetado reflexamente, tais como partilhas por inventário ou arrolamento, separação ou divórcio, penhora, arrematação, adjudicação e similares”*

(grifei).

Portanto, no caso dos autos, mostra-se viável a exigência feita pela Oficial Registradora.

Com efeito, na ação de usucapião é indispensável a instrução da inicial com memorial descritivo georreferenciado ou mapa topográfico do imóvel para identificação atualizada dos confinantes, delimitação do objeto da lide e ao final a concretização da sentença mediante o registro imobiliário, como orientam os precedentes do e. STJ.

Circunstância dos autos em que se impõe manter a decisão recorrida.

Portanto, o recurso não merece provimento.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

É o voto!

DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA - De acordo com o(a) Relator(a).



📍 (PROCESSO ELETRÔNICO)

JMP

Nº 70085304277 (Nº CNJ: 0043980-55.2021.8.21.7000)
2021/CÍVEL

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (PRESIDENTE) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ - Presidente - Agravo de Instrumento nº 70085304277,
Comarca de Gaurama: "NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: FERNANDO VIEIRA DOS SANTOS