



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1554947 - RS (2008/0240104-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**
RECORRIDO : **JOSE GREGORIO ROSA DE OLIVEIRA**
RECORRIDO : **ALVINA MARIA FURTADO DE OLIVEIRA**
ADVOGADO : **CLAUDIOMAR PEREIRA DA CUNHA E OUTRO(S) - RS026723**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL. MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIADO. OBRIGATORIEDADE. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. SEGURANÇA JURÍDICA. NORMA COGENTE. PROVIMENTO.

1. A exigência de georeferenciamento, prevista nos arts. 176, § 4º e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pela Lei nº 10.267/2001, estabeleceu norma de natureza cogente e de ordem pública, visando a instituir novo e moderno paradigma para a identificação de imóveis rurais no território nacional, com o objetivo precípua de conferir maior grau de segurança jurídica e precisão aos registros imobiliários.

2. A necessidade de georeferenciamento, expressamente prevista em lei, não se submete a juízo de conveniência e oportunidade do magistrado. Essencialidade da providência prévia e abstratamente definida pelo legislador, não se tratando de faculdade judicial, mas de imposição legal.

3. A sentença proferida em ação de usucapião consubstancia título translativo originário de propriedade e destina-se ao registro imobiliário, devendo, por isso, conter a descrição precisa e tecnicamente apurada do imóvel para que se possa inaugurar nova matrícula ou realizar a devida averbação com dados fidedignos e adequados ao sistema registral vigente.

4. Poder instrutório do juiz, previsto no artigo 130 do Código de Processo Civil de 1973 (correspondente ao artigo 370 do Código de Processo Civil de 2015), embora amplo, não é absoluto e encontra limites nas normas de direito material e processual que estabelecem requisitos essenciais para a validade de atos e para a segurança jurídica.

5. A eventual hipossuficiência econômica dos autores da ação de usucapião, que litigam sob o pálio da assistência judiciária gratuita, não se erige como óbice ao cumprimento da exigência legal, pois o § 3º do artigo 176 e o § 3º do artigo 225 da Lei de Registros Públicos, garantem "a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a 4 (quatro) módulos fiscais", estabelecendo o Decreto nº 4.449/2002, em seu artigo 8º, § 2º, que "o INCRA proporcionará os meios necessários para a identificação do imóvel rural".

6. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 29 de outubro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1554947 - RS (2008/0240104-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**
RECORRIDO : **JOSE GREGORIO ROSA DE OLIVEIRA**
RECORRIDO : **ALVINA MARIA FURTADO DE OLIVEIRA**
ADVOGADO : **CLAUDIOMAR PEREIRA DA CUNHA E OUTRO(S) - RS026723**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL. MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIADO. OBRIGATORIEDADE. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. SEGURANÇA JURÍDICA. NORMA COGENTE. PROVIMENTO.

1. A exigência de georeferenciamento, prevista nos arts. 176, § 4º e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/1973, com a redação dada pela Lei nº 10.267/2001, estabeleceu norma de natureza cogente e de ordem pública, visando a instituir novo e moderno paradigma para a identificação de imóveis rurais no território nacional, com o objetivo precípuo de conferir maior grau de segurança jurídica e precisão aos registros imobiliários.

2. A necessidade de georeferenciamento, expressamente prevista em lei, não se submete a juízo de conveniência e oportunidade do magistrado. Essencialidade da providência prévia e abstratamente definida pelo legislador, não se tratando de faculdade judicial, mas de imposição legal.

3. A sentença proferida em ação de usucapião consubstancia título translativo originário de propriedade e destina-se ao registro imobiliário, devendo, por isso, conter a descrição precisa e tecnicamente apurada do imóvel para que se possa inaugurar nova matrícula ou realizar a devida averbação com dados fidedignos e adequados ao sistema registral vigente.

4. Poder instrutório do juiz, previsto no artigo 130 do Código de Processo Civil de 1973 (correspondente ao artigo 370 do Código de Processo Civil de 2015), embora amplo, não é absoluto e encontra limites nas normas de direito material e processual que estabelecem requisitos essenciais para a validade de atos e para a segurança jurídica.

5. A eventual hipossuficiência econômica dos autores da ação de usucapião, que litigam sob o pálio da assistência judiciária gratuita, não se erige como óbice ao cumprimento da exigência legal, pois o § 3º do artigo 176 e o § 3º do artigo 225 da Lei de Registros Públicos, garantem "a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a 4 (quatro) módulos fiscais", estabelecendo o Decreto nº 4.449/2002, em seu artigo 8º, § 2º, que "o INCRA proporcionará os meios necessários para a identificação do imóvel rural".

6. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, com fundamento na alínea "a" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado (e-STJ Fl. 27):

AGRAVO INTERNO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIADO. DESNECESSIDADE DA JUNTADA NO CASO CONCRETO. PREQUESTIONAMENTO.

Sendo o juiz o destinatário da prova, cabe a ele aferir a necessidade ou não da presença nos autos de memorial descritivo georreferenciado do imóvel.

No caso, considerando a realidade do Município, possível a dispensa da exigência.

A falta de manifestação expressa não acarreta omissão, pois o julgador não precisa responder a todos os argumentos levantados pela parte, se já tiver motivos suficientes para fundamentar a decisão. Precedente do STJ.

AGRAVO DESPROVIDO.

Depreende-se dos autos que, no curso de ação de usucapião de imóvel rural ajuizada por JOSE GREGORIO ROSA DE OLIVEIRA e ALVINA MARIA FURTADO DE OLIVEIRA, o Ministério Público, atuando como fiscal da ordem jurídica, requereu a intimação dos autores para que apresentassem memorial descritivo georreferenciado do imóvel, nos termos da legislação de regência. O pedido foi indeferido pelo juízo de primeiro grau. Contra essa decisão, o Parquet interpôs agravo de instrumento, ao qual foi negado provimento por decisão singular do Desembargador Relator. Em face desse provimento, foi manejado agravo interno, que restou não provido pelo colegiado, nos termos da ementa acima transcrita.

No presente recurso especial, o Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul alega violação do artigo 225, § 3º, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), com a redação dada pela Lei nº 10.267/2001. Sustenta, em síntese, que a apresentação de memorial descritivo com as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, constitui requisito legal de caráter obrigatório e cogente para a correta identificação do bem em ações judiciais que versem sobre imóveis rurais. Argumenta que tal exigência não se submete à discricionariedade do magistrado, pois visa a concretizar o princípio da especialidade objetiva, garantindo a segurança jurídica e a precisão dos registros imobiliários, evitando sobreposição de áreas e futuros litígios.

Aduz que a eventual hipossuficiência econômica dos autores da ação de usucapião não é óbice à determinação, uma vez que a própria legislação prevê mecanismos de isenção de custos para pequenos proprietários, cuja responsabilidade pela elaboração técnica recairia sobre o INCRA. Por fim, requer o provimento do recurso para reformar o acórdão recorrido e determinar que os autores da ação originária sejam instados a apresentar o referido documento técnico.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ Fl. 47).

O recurso especial não foi admitido na origem, o que ensejou a interposição do Agravo de Instrumento nº 1.112.071/RS. Em decisão de minha lavra, reconsiderarei anterior deliberação e determinei a conversão do agravo em recurso especial para melhor exame da controvérsia (e-STJ Fl. 70).

Instado a se manifestar, o Ministério Público Federal, em parecer da lavra do Subprocurador-Geral da República Dr. Antonio Carlos Alpino Bigonha, opinou pelo provimento do recurso especial (e-STJ Fls. 80-86).

É o relatório.

VOTO

A questão central posta a deslinde consiste em definir a natureza jurídica da exigência contida no artigo 225, § 3º, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), com a redação que lhe foi atribuída pela Lei nº 10.267/2001, no que concerne à necessidade de apresentação de memorial descritivo georreferenciado para a individualização de imóvel rural em ações judiciais, como a de usucapião.

O Tribunal de origem, ao manter a decisão de primeiro grau que dispensou a juntada do referido documento, fundamentou seu entendimento na premissa de que a exigência constituiria matéria probatória e, como tal, estaria submetida ao juízo discricionário do magistrado, destinatário da prova, nos termos do artigo 130 do Código de Processo Civil de 1973. Considerou, ainda, que a medida representaria ônus excessivo para as partes, beneficiárias da justiça gratuita, e que não seria essencial ao deslinde da controvérsia, dadas as particularidades fáticas da localidade.

A interpretação conferida pela Corte estadual à norma federal não se mostra, contudo, a mais adequada. A alteração legislativa promovida pela Lei nº 10.267/2001 representou profunda e significativa política pública voltada à modernização e à qualificação do cadastro de imóveis rurais no Brasil, buscando superar um histórico de imprecisão e insegurança jurídica que caracterizava os registros de terras no país. O objetivo precípua do legislador foi o de estabelecer um novo paradigma de identificação imobiliária, amparado em tecnologia que permite a localização exata do imóvel no globo terrestre, a fim de conferir concretude ao princípio da especialidade objetiva, pilar do direito registral imobiliário.

O referido princípio, como cediço, impõe que o registro público contenha a plena e inequívoca identificação do imóvel, com a descrição de suas medidas, características e confrontações, de modo a não deixar margem para dúvidas sobre sua exata localização e seus limites. É essa precisa individualização que garante a segurança do tráfego imobiliário, previne a sobreposição de áreas e evita litígios fundiários.

Nesse contexto, a norma do artigo 225, § 3º, da Lei nº 6.015/1973, ao dispor 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", não instituiu uma mera faculdade ou uma simples recomendação ao julgador. Ao contrário, estabeleceu um requisito técnico indispensável, uma formalidade de natureza cogente e de ordem pública, cuja finalidade transcende o mero interesse das partes litigantes para alcançar o interesse público na fidedignidade e segurança dos registros imobiliários.

A jurisprudência desta Corte Superior, ao analisar controvérsia idêntica, já se manifestou de forma assertiva sobre a obrigatoriedade da medida. No julgamento do REsp 1.123.850/RS, a eminente Ministra Nancy Andrighi, em voto condutor que resultou na reforma de acórdão que também dispensara a exigência, assentou com clareza a imperatividade da norma, salientando que a finalidade do georreferenciamento é exatamente a de impedir que o espelho imobiliário apresente distorções, garantindo-se, por conseguinte, a precisão e a veracidade das informações constantes do registro público. Conforme se extrai do referido julgado:

"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. (...) 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 (...)'. (...) 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."

(STJ, REsp 1.123.850/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2013)

A sentença proferida em ação de usucapião é título hábil a ensejar a aquisição originária da propriedade e, por conseguinte, a abertura de nova matrícula no registro de imóveis ou a averbação em matrícula preexistente. É fundamental, portanto, que este título judicial contenha a descrição mais precisa e tecnicamente apurada possível do imóvel usucapiendo, em conformidade com o sistema legal vigente.

A usucapião, embora seja modo originário de aquisição, não deixa de ser uma forma de transferência de propriedade que, ao final, resultará em um ato de registro público. Consequentemente, o título que lhe dá base – a sentença judicial – deve atender aos mesmos requisitos de especialidade e precisão exigidos para as transferências derivadas, como compra e venda ou doação, sob pena de se criar uma anomalia no

sistema. A exigência do georreferenciamento, prevista no artigo 176, § 4º, e no artigo 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73, aplica-se a qualquer situação de transferência de imóvel rural, e a sentença de usucapião é o ato que formaliza essa transferência para o mundo jurídico-registral. Permitir que uma nova matrícula seja inaugurada com base em descrições vagas, imprecisas ou em um simples "croqui", como admitido pela Corte de origem, seria frustrar por completo a ratio legis da Lei nº 10.267/2001 e perpetuar a mesma insegurança jurídica que a norma visou combater, postergando o problema e a necessidade de futura retificação, com novos custos e potenciais litígios.

Dessa forma, o poder instrutório do juiz, embora amplo, não é absoluto a ponto de lhe permitir afastar a aplicação de uma norma federal que estabelece um requisito essencial para a validade do ato processual e para a eficácia do futuro registro. O juízo de essencialidade da providência já foi realizado pelo próprio legislador, que a tornou obrigatória. Não se trata, pois, de prova comum, sujeita à valoração de sua pertinência pelo magistrado no caso concreto, mas de formalidade indispensável para a correta individualização do objeto da lide e para a segurança do ato registral subsequente.

Ademais, o argumento de que a exigência imporia ônus financeiro desproporcional aos autores da ação, que litigam sob o pálio da justiça gratuita, não se sustenta. O legislador, ciente dessa realidade, acautelou-se ao prever, nos próprios dispositivos legais que impõem a obrigação, o correspondente mecanismo de isenção. Tanto o § 3º do artigo 176 quanto o § 3º do artigo 225 da Lei de Registros Públicos garantem expressamente "a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a 4 (quatro) módulos fiscais". Para regulamentar essa isenção, o Decreto nº 4.449/2002, em seu artigo 8º, § 2º, estabelece que "o INCRA proporcionará os meios necessários para a identificação do imóvel rural". Assim, a condição de hipossuficiência dos litigantes não é impeditivo ao cumprimento da norma, mas fato que aciona a responsabilidade do órgão estatal competente para a elaboração do documento técnico sem ônus para o jurisdicionado.

Portanto, ao dispensar a apresentação do memorial descritivo georreferenciado, o acórdão recorrido negou vigência ao artigo 225, § 3º, da Lei nº 6.015/1973, conferindo-lhe uma interpretação que esvazia sua força normativa e contraria sua finalidade essencial de garantir a segurança e a precisão dos registros de imóveis rurais.

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial para reformar o acórdão recorrido e restabelecer a interlocutória do juízo de primeiro grau, determinando o retorno dos autos à origem a fim de que seja promovida a intimação dos autores da ação de usucapião para que apresentem o memorial descritivo georreferenciado do imóvel, observando-se, se for o caso, as disposições legais acerca da isenção de custos e da atuação supletiva do INCRA.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 1.554.947 / RS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2008/0240104-3

Número de Origem:

00505042520088217000 10700008758 505042520088217000 70022559777 70025272295
87514420078210042

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

RECORRIDO : JOSE GREGORIO ROSA DE OLIVEIRA

RECORRIDO : ALVINA MARIA FURTADO DE OLIVEIRA

ADVOGADO : CLAUDIOMAR PEREIRA DA CUNHA E OUTRO(S) - RS026723

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 27 de outubro de 2025