

STJ fixa critérios para memorial de registro de propriedade rural

05/06/2024

ªA 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça estabeleceu que, para fins de registro imobiliário rural, a certificação do memorial descritivo de propriedade deve considerar as matrículas individualizadas de cada imóvel que a compõe, conforme previsto na [Lei 6.015/1973 \(Lei de Registro de Imóveis\)](#).

Nessa hipótese, o colegiado afastou o uso do conceito de imóvel rural previsto na legislação agrária, que abrange as glebas contíguas do mesmo proprietário utilizadas para objetivos econômicos similares.

Com esse entendimento, ao julgar recurso especial, a turma negou o pedido do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incrá) para anular o registro de transferência de propriedade rural em favor de uma empresa agropecuária por falta do prévio georreferenciamento e da certificação da autarquia, exigidos por lei.

Na origem do caso, a empresa requereu ao Incra a atualização cadastral e a certificação de alguns imóveis rurais, mas o pedido foi indeferido sob a alegação de que as matrículas apresentadas seriam irregulares.

A autarquia federal avaliou que os registros em cartório foram feitos sem a identificação prévia das áreas, nos moldes previstos no [artigo 176, parágrafos 3º e 4º, da Lei de Registro de Imóveis](#), e ajuizou a ação para anular os registros imobiliários.

As instâncias ordinárias, entretanto, julgaram improcedente o pedido por avaliar, entre outros pontos, que os registros imobiliários contestados são regulares, pois não estavam sujeitos ao georreferenciamento à época de sua emissão.

Para o Tribunal Regional Federal da 2ª Região, nos termos da Lei de Registros Públicos, o georreferenciamento deve analisar o imóvel como descrito na matrícula do registro público imobiliário competente, e não a partir da configuração adotada pelo cadastro do Incra (CCIR), de modo que a exigência do artigo 176 da lei deve ser apurada com base nas áreas das matrículas individualizadas.

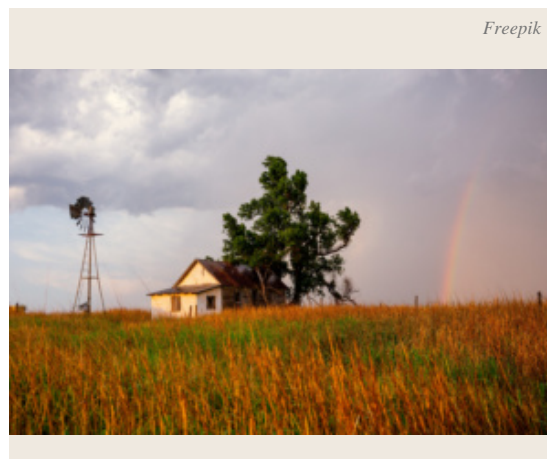
Direito agrário x registral

Relator do recurso no STJ, o ministro Raul Araújo destacou que a solução do caso passa pela diferenciação entre os conceitos de imóvel rural no direito registral e na legislação agrária. No âmbito agrário, segundo o ministro, o [Estatuto da Terra](#) e a [Lei da Reforma Agrária](#) definem que o imóvel rural abrange a totalidade das glebas contíguas do mesmo proprietário utilizadas para fins econômicos similares.

“A definição de imóvel rural adotada pela legislação agrária é importante para o fim de se identificar se foram adotados corretamente os instrumentos técnicos para medição e georreferenciamento, para que não haja superposição de áreas nos imóveis rurais”, observou.

Por outro lado, o direito registral busca segurança jurídica e estabilidade nas relações sobre direitos reais. Raul Araújo esclareceu que o registro de imóveis segue o princípio da especialidade, o qual impõe que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individualizado, a partir de indicações exatas de suas medidas, características e confrontações.

“Para o direito registral, com espeque nos princípios da especialidade e da unitariedade, cada matrícula representa uma unidade imobiliária, inclusive no que tange aos imóveis rurais, o que significa que o memorial descritivo a que se refere os parágrafos 3º e 4º do artigo 176 da Lei de Registros Públicos deve corresponder ao imóvel representado pela matrícula e que, portanto, cada matrícula deve ser demarcada e georreferenciada individualmente”, concluiu o ministro ao negar provimento ao recurso especial. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*





**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.706.088**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-jun-05/memorial-descritivo-deve-considerar-matriculas-individualizadas-dos-imoveis-que-integram-a-propriedade-rural/>