



## STJ decide sobre não obrigatoriedade do georreferenciamento em casos que não impliquem alteração do registro imobiliário do imóvel rural



A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça declarou que o georreferenciamento do imóvel rural somente é necessário nos casos que implicam a alteração do registro imobiliário. Esse foi o entendimento que norteou o julgamento do Recurso Especial nº 1.646.179/MT, relatado pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Conforme o voto condutor do acórdão, georreferenciar “*significa descrever um imóvel segundo informações geodésicas de seus vértices*”. O georreferenciamento é relevante para a exata identificação do imóvel rural no espaço, o que permite a individualização de seu registro imobiliário.

Nos termos do artigo 225, § 3º, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), a localização, os limites e as confrontações dos imóveis rurais devem ser comprovadas nos processos judiciais por meio de memorial descritivo georreferenciado. O dispositivo não delimitou em quais casos essa regra se aplica, gerando grande incerteza em sua aplicação.

A partir do julgamento do REsp nº 1.646.179/MT, o STJ fixou o entendimento de que o georreferenciamento somente é obrigatório em caso de desmembramento, parcelamento, remembramento ou transferência da titularidade do imóvel rural. Esse posicionamento delimita, portanto, as hipóteses de incidência do artigo 225, § 3º, da Lei de Registros Públicos.

A consequência disso é que, nas ações judiciais que não implicarem na alteração do registro imobiliário do imóvel rural, a apresentação de memorial descritivo georreferenciado é dispensável. Conforme o Ministro Relator Ricardo Villas Bôas Cueva, nas demandas possessórias, por exemplo, o georreferenciamento não seria obrigatório:

*“Assim, a procedência dos pedidos formulados pelo autor não enseja a modificação no registro do imóvel objeto da presente lide, mas apenas o reconhecimento do direito de manutenção ou reintegração na posse, motivo pelo qual não se faz necessário exigir o georreferenciamento do imóvel.*”

*Ademais, o Tribunal local entendeu que o autor (ora recorrido) realizou a individualização do imóvel na petição inicial por meio da respectiva matrícula, de fotografias e de provas testemunhal e pericial colhidas na fase instrutória.”*



Esse entendimento do STJ representa um facilitador ao ajuizamento das demandas possessórias. Como bem destacado pelo acórdão, a falta de memorial descritivo georreferenciado não deve representar um entrave à regularização fundiária nas hipóteses que não implicam no desmembramento, no parcelamento, no remembramento ou na transferência da titularidade do bem.

A equipe de Contencioso Estratégico do Escritório William Freire Advogados Associados está à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos sobre o assunto.

**Ana Maria Damasceno**

**Luciana Gomez**

**Thiago Passos**