



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1706088 - ES (2017/0277890-0)

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA  
**RECORRIDO** : CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LINHARES/ES  
**ADVOGADO** : RODRIGO DADALTO - ES010870  
**RECORRIDO** : JD AGROPECUÁRIA LTDA  
**RECORRIDO** : JULIO CESAR GALON MORO  
**RECORRIDO** : JOVANIA APARECIDA MORO MAGNAGO  
**ADVOGADOS** : IVALDO MARQUES FREITAS JUNIOR - ES009073  
NATALIA MOREIRA ZUCCHI - ES020176

### EMENTA

AGRÁRIO E REGISTRAL. RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL RURAL. COMPREENSÃO DE DIREITO AGRÁRIO, COMPATÍVEL COM AS NORMAS E FINALIDADES DE DIREITO REGISTRAL. IMÓVEIS CONTÍGUOS DE UM MESMO TITULAR E MATRÍCULAS IMOBILIÁRIAS DISTINTAS. POSSIBILIDADE. UNIFICAÇÃO NÃO OBRIGATÓRIA. AUSÊNCIA DE GEOREFERENCIAMENTO DA TOTALIDADE DO IMÓVEL QUE NÃO IMPLICA AUTOMÁTICA NULIDADE DE REGISTRO DE TRANSFERÊNCIA JÁ EFETIVADO EM MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. PRINCÍPIOS DA UNITARIEDADE E ESPECIALIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. Conforme interpretação conjunta dos art. 4º do Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) e do art. 4º da Lei da Reforma Agrária (Lei 8.269/1993), o imóvel rural abrange a totalidade das glebas contíguas do mesmo proprietário, utilizadas para fins econômicos similares. Por sua vez, nos termos do art. 176, § 1º, da Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973), cada matrícula representa uma unidade imobiliária, inclusive no que tange aos imóveis rurais.

2. A compreensão de imóvel rural adotada pela legislação agrária é importante para os fins de se identificar a titularidade do imóvel contíguo por um mesmo proprietário, bem como se foram adotados corretamente os instrumentos técnicos para medição e georreferenciamento, evitando superposição de áreas nos imóveis rurais. Paralelamente, no direito registral prevalece o objetivo de correta identificação de cada imóvel e do respectivo proprietário, com observância do princípio da continuidade, conferindo segurança jurídica nas relações que envolvem os direitos reais e suas respectivas transferências, inclusive para fins de publicidade. Nenhum dos referidos conceitos e compreensões se sobrepõe ao outro, convivendo em sistemática harmonia para os fins a que se destinam.

3. Em observância aos princípios da especialidade e da unitariedade, regentes do direito registral, o memorial descritivo a que se refere o art. 176, §§ 3º e 4º, da Lei de Registros Públicos deve corresponder ao imóvel representado pela matrícula e, portanto, cada matrícula deve ser demarcada e georreferenciada individualmente, sem inviabilizar as unificações imobiliárias oportunamente

cabíveis.

4. Recurso especial a que se nega provimento.

### 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 de julgamento do dia 14/05/2024, por votação unânime, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 14 de maio de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1706088 - ES (2017/0277890-0)

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA  
**RECORRIDO** : CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LINHARES/ES  
**ADVOGADO** : RODRIGO DADALTO - ES010870  
**RECORRIDO** : JD AGROPECUÁRIA LTDA  
**RECORRIDO** : JULIO CESAR GALON MORO  
**RECORRIDO** : JOVANIA APARECIDA MORO MAGNAGO  
**ADVOGADOS** : IVALDO MARQUES FREITAS JUNIOR - ES009073  
NATALIA MOREIRA ZUCCHI - ES020176

### EMENTA

AGRÁRIO E REGISTRAL. RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL RURAL. COMPREENSÃO DE DIREITO AGRÁRIO, COMPATÍVEL COM AS NORMAS E FINALIDADES DE DIREITO REGISTRAL. IMÓVEIS CONTÍGUOS DE UM MESMO TITULAR E MATRÍCULAS IMOBILIÁRIAS DISTINTAS. POSSIBILIDADE. UNIFICAÇÃO NÃO OBRIGATÓRIA. AUSÊNCIA DE GEOREFERENCIAMENTO DA TOTALIDADE DO IMÓVEL QUE NÃO IMPLICA AUTOMÁTICA NULIDADE DE REGISTRO DE TRANSFERÊNCIA JÁ EFETIVADO EM MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. PRINCÍPIOS DA UNITARIEDADE E ESPECIALIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. Conforme interpretação conjunta dos art. 4º do Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) e do art. 4º da Lei da Reforma Agrária (Lei 8.269/1993), o imóvel rural abrange a totalidade das glebas contíguas do mesmo proprietário, utilizadas para fins econômicos similares. Por sua vez, nos termos do art. 176, § 1º, da Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973), cada matrícula representa uma unidade imobiliária, inclusive no que tange aos imóveis rurais.

2. A compreensão de imóvel rural adotada pela legislação agrária é importante para os fins de se identificar a titularidade do imóvel contíguo por um mesmo proprietário, bem como se foram adotados corretamente os instrumentos técnicos para medição e georreferenciamento, evitando superposição de áreas nos imóveis rurais. Paralelamente, no direito registral prevalece o objetivo de correta identificação de cada imóvel e do respectivo proprietário, com observância do princípio da continuidade, conferindo segurança jurídica nas relações que envolvem os direitos reais e suas respectivas transferências, inclusive para fins de publicidade. Nenhum dos referidos conceitos e compreensões se sobrepõe ao outro, convivendo em sistemática harmonia para os fins a que se destinam.

3. Em observância aos princípios da especialidade e da unitariedade, regentes do direito registral, o memorial descritivo a que se refere o art. 176, §§ 3º e 4º, da Lei de Registros Públicos deve corresponder ao imóvel representado pela matrícula e, portanto, cada matrícula deve ser demarcada e georreferenciada

individualmente, sem inviabilizar as unificações imobiliárias oportunamente cabíveis.

4. Recurso especial a que se nega provimento.

## RELATÓRIO

Trata-se de **recurso especial** interposto pelo INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal Regional Federal da 2ª Região, assim ementado:

*"APELAÇÃO. DIREITO ADMINISTRATIVO E DIREITO REGISTRAL. ARGUIÇÃO DENULIDADE DOS REGISTROS FEITOS EM MATRÍCULAS DISTINTAS DE IMÓVEIS RURAIS. CONCEITOS JURÍDICOS DISTINTOS PARA FINS DO DIREITO AGRÁRIO E DO DIREITOCIVIL/REGISTRAL. LEIS NS. 4.504/64, 6.015/73, DECRETO N. 4.449/02. IMPROVIMENTO DORECURSO DE APELAÇÃO.*

*1. A questão sub judice no caso envolve conflito intersubjetivo entre o Apelante e os Apelados quanto à higidez do registro de atos de transferência da titularidade de imóveis rurais em favor da sociedade empresária JD Agropecuária Ltda. O INCRA apresenta tese segundo a qual os atos registrais praticados seriam nulos pois não foram precedidos de certificação pelo INCRA, conforme normativa vigente à época.*

*2. O ponto central para solucionar a questão se relaciona à conceituação da "área do imóvel rural", tal como prevê o art. 10, do Decreto n. 4.449/2002.*

*3. Com base no art. 4º, da Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra), a definição sobre imóvel rural - prédio rústico, de área contínua, independentemente de sua localização, que se destina à atividade econômica ligada à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial - produz consequências no campo da reforma agrária e do gerenciamento da política pública no campo (inclusive o de organização fundiária em geral). Já, no que pertine ao tratamento dado pela Lei n. 6.015/73 (art. 176, § 1º, I), cada imóvel deve ser objeto de matrícula própria e autônoma relativamente a outros imóveis. Ou seja: cada imóvel terá matrícula independente dos demais e pode ser objeto de propriedade, com objetivo de conferir segurança jurídica e estabilidade nas relações que envolvem os direitos reais, inclusive para fins de publicidade.*

*4. Não é incomum a identificação da mesma expressão empregada com conteúdos diversos no ordenamento jurídico brasileiro, como também ocorre no caso concreto. É de se salientar, ainda, que a atuação do Cartório de Registro de Imóveis quanto ao registro de determinados títulos nos anos de 2007 e 2008 foi confirmada pela Corregedoria Geral de Justiça do Espírito Santo.*

*5. O imóvel que deve ser georreferenciado, segundo a Lei de Registros Públicos, é a "propriedade imobiliária", ou seja, o imóvel descrito e caracterizado na matrícula do registro público imobiliário competente e não outra eventual configuração existente no cadastro do Incra (CCIR) ou no cadastro da Receita Federal (DIAC-ITR).*

*6. Recurso de apelação conhecido e improvido." (fls. 351/352)*

Em suas razões recursais, a parte recorrente alega ofensa aos arts. 1.022, I e II, do CPC/2015; 176, §§ 3º, 4º e 5º, da Lei 6.015/73; 4º, I, da Lei 8.629/93; 4º da Lei 4.504/64; e 9º e 10, II, do Decreto 4.449/2002, sustentando, em síntese, que: (a) o eg. Tribunal de origem não sanou os vícios suscitados nos embargos de declaração, essenciais ao julgamento da lide; (b) é

nulo o registro de transferência de propriedade rural sem as exigências legais de prévio georreferenciamento e certificação pelo INCRA.

Não foram apresentadas contrarrazões (fl. 391).

É o relatório.

### VOTO

Consoante se extrai dos autos, em agosto de 2009, JD AGROPECUÁRIA LTDA requereu ao INCRA a **atualização cadastral e certificação do imóvel denominado "Fazenda Santa Lúcia"**, com área total registrada de 1.064.9672 ha sob as matrículas R-9-17.235; R-15-5.566, R-31-5.474, R-32-5.474, R-33-5.476 e R-24-5.471 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Linhares/ES.

Ao analisar o requerimento, o comitê de certificação do INCRA requereu a elaboração de "*parecer jurídico quanto à legalidade dos registros efetuados nas matrículas R-9-17.235, R-15-5.566, R-31-5.474, R-32-5.474, R-33-5.476, R-24-5.47T, fls.314, 319, 324, 330, 333, em descumprimento aos prazos definidos no decreto n.º. 5.570/2005*" (fl. 58).

O parecer emitido pela Procuradoria Federal Especializada do INCRA concluiu pela irregularidade dos registros, porque "*quando da efetivação dos registros R-9-17.235, R-15-5.566, R-31-5.474, R-32-5.474, R-33-5.476 e R-24-5.471, ocorridos em novembro de 2007 e novembro de 2008, o prazo de um ano a contar de 20/11/2003 já havia expirado, considerando a dimensão total do imóvel, e mesmo assim os atos cartoriais foram efetivados, quando ainda dependia da identificação previa das citadas áreas pelo procedimento inserto no artigo 176, §§ 3º e 4º da Lei 6.015/73, e suas alterações*" (fl. 64), sendo, portanto, nulos de pleno direito.

Diante desse cenário, o INCRA propôs **ação de anulação de registros imobiliários em face do cartório de registro de imóveis** - com o posterior ingresso dos particulares no polo passivo da demanda - objetivando a declaração de nulidade dos referidos registros, em razão da ausência do prévio georreferenciamento e de certificação pelo INCRA.

O Juízo da Vara Federal de Linhares - ES julgou **improcedente** o pedido sob os fundamentos de que: (I) não houve fraude no registro da transferência dos imóveis; (II) os imóveis não estavam sujeitos à identificação por georreferenciamento à época, considerando-se as matrículas individuais; e (III) não existe possibilidade de superposição de áreas, conforme se infere do seguinte trecho da r. sentença:

*"Desta forma, como a questão aqui debatida insere-se na (i)legalidade de atos registrares e considerando que a norma de referência (Art. 176 e parágrafos da Lei 6015/73), está contida na Lei de Registros Públicos, entendo que NÃO houve ilegalidade no registro dos atos acoimados de invalidade na peça inicial.*

*Ultrapassada a discussão sobre o conceito de "imóvel rural", reputo*

*regulares os registros imobiliários contestados, visto que na época das alienações os imóveis não estavam sujeitos à identificação por georreferenciamento.*

*Por fim, é imperioso registrar que não vislumbrei indícios de fraude nas condutas do registrador, dos alienantes e dos adquirentes do imóvel rural, mormente porque os citados imóveis já estavam desmembrados antes da edição da Lei 10.167/2001 e foi a própria empresa adquirente JD AGROPECUÁRIA LTDA quem deu início ao processo administrativo de certificação posterior ao registro imobiliário.*

*Concluo que não há sequer a possibilidade de incorrer em superposição cadastral de áreas (razão de existir da Lei 10167/2001, que instituiu a identificação por georreferenciamento), pois, com a certificação das glebas menores, os pedidos subseqüentes – relativos à totalidade do imóvel rural ou a outras glebas-, devem desconsiderar a área da gleba menor, já certificada, sob pena de indeferimento administrativo do pedido." (fls. 293/294, g.n.)*

O Tribunal Regional Federal da 2ª Região manteve a improcedência do pedido sob o fundamento de que, nos termos da Lei de Registros Públicos, o georreferenciamento deve observar o imóvel da forma como descrito e caracterizado na matrícula do registro público imobiliário competente, e não a configuração adotada pelo cadastro do Incra (CCIR), de modo que a exigência do art. 176 do referido normativo legal deve ser apurada com base nas áreas das matrículas individualizadas. É o que se extrai do seguinte trecho do v. acórdão:

*3. O ponto central para solucionar a questão se relaciona à conceituação da "área do imóvel rural", tal como prevê o art. 10, do Decreto n. 4.449/2002, como foi bem observado pelo magistrado sentenciante.*

*A esse respeito, na eventualidade de se considerar o imóvel rural como abrangente da totalidade das glebas contíguas do mesmo proprietário utilizada para fins econômicos/sociais similares, revelar-se-ia correta a tese apresentada pelo Apelante. Ao revés, se se considerar que o conceito de imóvel rural é aquele diretamente relacionado ao bem objeto de determinada matrícula no livro do Cartório de Registro de Imóveis, independentemente da existência de outras glebas titularizadas pela mesma pessoa, os registros feitos nas matrículas referidas nos autos seriam hígidas.*

*4. A minuciosa análise feita pelo magistrado se direcionou no sentido de separar os diferentes efeitos que decorrem das normas que tratam dos imóveis rurais. Com base no art. 4º, da Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra), a definição sobre imóvel rural - prédio rústico, de área contínua, independentemente de sua localização, que se destina à atividade econômica ligada à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial - produz consequências no campo da reforma agrária e do gerenciamento da política pública no campo (inclusive o de organização fundiária em geral).*

*Já, no que pertine ao tratamento dado pela Lei n. 6.015/73 (art. 176, § 1º, I), cada imóvel deve ser objeto de matrícula própria e autônoma relativamente a outros imóveis. Ou seja: cada imóvel terá matrícula independente dos demais e pode ser objeto de propriedade, com objetivo de conferir segurança jurídica e estabilidade nas relações que envolvem os direitos reais, inclusive para fins de publicidade.*

*5. Conforme bem fundamentado pelo juiz federal, para o INCRA é importante identificar se foram adotados corretamente os instrumentos técnicos para medição e georreferenciamento para que não haja superposição de áreas nos imóveis rurais. No que se refere ao Cartório de Registro de Imóveis o que se mostra relevante é se o negócio jurídico cujo título se pretende registrar teria sido celebrado com o titular da propriedade imobiliária.*

*Dai a conclusão segundo a qual ainda que haja noções legais e conceituais distintas sobre a expressão "imóvel rural" no âmbito do Direito Civil e Registral e do Direito Agrário, nenhuma das conceituações têm valor superior para ser estendida aos outros ramos do Direito.*

*6. Não é incomum a identificação da mesma expressão empregada com conteúdos diversos no ordenamento jurídico brasileiro, como também ocorre no caso concreto. É de se salientar, ainda, que a atuação do Cartório de Registro de Imóveis quanto ao registro de determinados títulos nos anos de 2007 e 2008 foi confirmada pela Corregedoria Geral de Justiça do Espírito Santo.*

*A respeito do pronunciamento administrativo da Corregedoria Geral de Justiça do Espírito Santo, extraio os seguintes trechos (fls. 90 e 95):*

*"A dúvida cinge-se, então, em saber como proceder em relação a aplicação dos incisos do artigo 10, utilizados para resolver a questão posta em discussão, uma vez que a unidade imobiliária possui dois conceitos distintos. Para o INCRA: unidade econômica rural, englobando áreas registradas e áreas de posse; e para o Registro de Imóveis: a matrícula, ou seja, "a propriedade imobiliária" juridicamente constituída.*

*(...)*

*Diante disso, a obrigação de georreferenciar, portanto, deve sempre resultar numa nova descrição que será inserida no corpo da matrícula do imóvel.*

*Igualmente, a matrícula representa não necessariamente "imóvel", mas sim "propriedade imobiliária" pois o termo pode incluir, como já afirmado, áreas não tituladas, enquanto que a propriedade imobiliária engloba apenas a área juridicamente titulada em favor de uma ou mais pessoas.*

*Outrossim, o imóvel que deve ser georreferenciado, segundo a Lei de Registros Públicos, é a "propriedade imobiliária", ou seja, o imóvel descrito e caracterizado na matrícula do registro público imobiliário competente e não outra eventual configuração existente no cadastro do Incra (CCIR) ou no cadastro da Receita Federal (DIAC-ITR).*

*Não obstante, qualquer trabalho georreferenciado que abranja área não adequada ao conceito jurídico de "propriedade imobiliária" mesmo que devidamente certificada pelo Incra, não terá ingresso na matrícula, continuando o imóvel sujeito às restrições legais até o integral cumprimento da legislação do georreferenciamento." (fls. 348/350, g.n.)*

Com efeito, entendo acertada a conclusão a que chegaram as instâncias ordinárias.

O princípio da especialidade, princípio basilar do registro de imóveis, impõe que, para efeito de registro público, toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado, a partir de indicações exatas de suas medidas, características e confrontações. Nesse sentido:

*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.*

(REsp 1.123.850/RS, Relatora **Ministra Nancy Andrighi**, Terceira Turma, julgado em 16/5/2013, DJe de 27/5/2013, g.n.)

Nesse sentido, o artigo 176 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) mostra-se como verdadeira expressão do registro da especialidade ao exigir, para fins de registro do imóvel, sua identificação com todas as suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver.

A Lei 10.267/2001, que alterou a Lei de Registros Públicos, instituiu a necessidade de georreferenciamento dos imóveis rurais, uma técnica ainda mais precisa de descrição desses imóveis, que passou a ser exigida para os casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, bem como para efetivação de registro, *in verbis*:

*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.*

Portanto, o procedimento de georreferenciamento passou a integrar o registro dos imóveis rurais, com a necessidade de que a certificação do memorial descritivo conste da matrícula do imóvel. Tudo isso com o objetivo de aperfeiçoar a identificação e descrição dos imóveis rurais, garantindo uma maior precisão e a veracidade das informações constantes do registro público, principalmente para evitar eventuais efeitos negativos decorrentes de descrições imobiliárias vagas e imprecisas, como a superposição de áreas, por exemplo.

Como bem destacado pelas instâncias ordinárias, a solução do presente caso perpassa pela diferenciação dos conceitos de imóvel rural para o direito registral e para a legislação agrária.

Conforme definição da legislação agrária defendida pelo INCRA e retirada do sítio eletrônico da autarquia, de fato, o imóvel rural abrange a totalidade das glebas contíguas do mesmo proprietário utilizadas para fins econômicos similares, *in verbis*:

*"Imóvel rural, segundo a legislação agrária, é a área formada por uma ou mais matrículas de terras contínuas, do mesmo titular (proprietário ou posseiro), localizada tanto na zona rural quanto urbana do município. O que caracteriza é a sua destinação agrícola, pecuária, extrativista vegetal, florestal ou agroindustrial.*

*O termo contínuo significa áreas confrontantes da mesma pessoa (física ou jurídica). Pode ser propriedade e/ou posse, pode ter vários documentos,*



*como registro, matrícula, escritura ou outra documentação, pode haver interrupções físicas como estradas, rios e córregos, pode estar em um ou mais municípios ou estados e ainda assim é considerado um único imóvel rural."* (disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/acesso-a-informacao/perguntas-frequentes#:~:text=Im%C3%B3vel%20rural%2C%20segundo%20a%20legisla%C3%A7%C3%A3o,extrativista%20vegetal%2C%20florestal%20ou%20agroindustr>)

**Todavia, tal definição extraída da interpretação conjunta do art. 4º do Estatuto da Terra e do art. 4º da Lei da Reforma Agrária (Lei 8.629/93), embora seja utilizada para fins de cadastro de imóveis rurais no INCRA, não pode ser utilizada no âmbito do direito registral, em observância ao já mencionado princípio da especialidade.**

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 §§ 3º e 4º do artigo 176 da Lei de Registros Públicos deve corresponder ao imóvel representado pela matrícula** e, portanto, cada matrícula deve ser demarcada e georreferenciada individualmente.

Cumprе ressaltar que nada impede que o proprietário requeira a unificação das áreas descritas em matrículas distintas de sua propriedade, o que então resultará na formação de uma nova unidade imobiliária com a abertura de uma nova matrícula. Somente nessa hipótese é que o perímetro georreferenciado deverá abranger todos os imóveis referidos nas suas respectivas matrículas, as quais serão encerradas para constituir um único imóvel rural com uma nova matrícula.

Conclui-se, portanto, que não se aplica o conceito agrário de imóvel rural ao procedimento de certificação do memorial descritivo georreferenciado, para os fins e efeitos do registro imobiliário, devendo o georreferenciamento ser realizado no âmbito de cada matrícula individualizada.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso especial.**

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0277890-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.706.088 / ES

Números Origem: 00008370320114025004 201150040008374 201250010017535

EM MESA

JULGADO: 14/05/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA  
RECORRIDO : CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA  
DE LINHARES/ES  
ADVOGADO : RODRIGO DADALTO - ES010870  
RECORRIDO : JD AGROPECUÁRIA LTDA  
RECORRIDO : JULIO CESAR GALON MORO  
RECORRIDO : JOVANIA APARECIDA MORO MAGNAGO  
ADVOGADOS : IVALDO MARQUES FREITAS JUNIOR - ES009073  
NATALIA MOREIRA ZUCCHI - ES020176

ASSUNTO: REGISTROS PÚBLICOS - Registro de Imóveis

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão de julgamento do dia 14/05/2024, por votação unânime, decidiu negar provimento ao recurso especial nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.