

Processo: 1.0000.24.316617-0/001
Relator: Des.(a) Tiago Gomes de Carvalho Pinto
Relator do Acórdão: Des.(a) Tiago Gomes de Carvalho Pinto
Data do Julgamento: 28/08/2024
Data da Publicação: 30/08/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL. NECESSIDADE DE INDIVIDUALIZAÇÃO DA ÁREA. MEMORIAL DESCRITIVO VIA GEORREFERENCIAMENTO. EXIGÊNCIA A CARGO DO AUTOR. INÉRCIA. EXTINÇÃO DO FEITO. ART. 485, IV, DO CPC. SENTENÇA MANTIDA.

1. Para identificação do imóvel rural é indispensável o georreferenciamento, sendo requisito imposto pelos art. 176 §§ 3º e 4º, e 225, §3º, da Lei de Registros Público, sendo indispensável à propositura da ação de usucapião.

2. A instrução do processo com a planta georreferenciada do imóvel rural cuja usucapião se pretende é incumbência a cargo do autor, de modo que sua inércia erige óbice ao prosseguimento do feito por ausência de pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo (art. 485, IV, do CPC).

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.316617-0/001 - COMARCA DE SÃO ROMÃO - APELANTE(S): JOSE CARLOS ALVES MESQUITA - APELADO(A)(S): H3 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA, JOSÉ CAETANO GOMES

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO
RELATOR

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por JOSÉ CARLOS ALVES MESQUITA em face da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da comarca de São Romão que, nos autos da ação de usucapião ajuizada contra H3 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., julgou extinto o processo, com fulcro no art. 485, IV, do CPC, por ausência de pressuposto de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo.

Pugna pela reforma da sentença ao argumento de que, ao contrário do que consta na sentença a planta e memorial descritivo do imóvel usucapiendo, com as coordenadas geográficas devidamente referenciadas, foram prontamente juntadas com a petição inicial.

Assevera que o conteúdo do documento constante à f. 07 é suficiente para identificar a exata e precisa delimitação, individualização e caracterização do imóvel objeto da lide, inexistindo razão para exigir a apresentação de outros documentos com a mesma finalidade.

Com tais argumentos, requer seja dado provimento ao recurso para cassar a sentença e determinar o imediato retorno dos autos à origem para regular instrução e julgamento.

Contrarrazões em doc. ordem nº 108.

É o relatório.

Conheço do recurso, pois preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

I - DO OBJETO DO RECURSO

Antes de adentrar ao mérito do presente recurso, para melhor compreensão da controvérsia, faz-se necessário realizar a narrativa dos fatos e atos processuais que culminaram com a apresentação do presente recurso.

Trata-se, na origem, de ação de usucapião ajuizada por JOSÉ CARLOS ALVES MESQUITA em face de JOSÉ CAETANO GOMES, pretendendo o reconhecimento do direito à propriedade do imóvel rural de aproximadamente 49 hectares, descrito na inicial.

A primeira audiência foi realizada em 03/10/2014 (ordem nº 45) e, naquela oportunidade, considerando o teor da manifestação da testemunha arrolada pelo autor, indicando a existência de confrontante diverso, qual seja, H3, o magistrado primevo determinou a intimação da referida empresa

para conhecimento e manifestação nos autos.

Devidamente citada, a H3 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. apresentou contestação defendendo que a área objeto da ação está inserida em área maior de sua propriedade e sobre a qual exerce a posse efetivamente.

Nova audiência foi realizada em 10/05/2019 quando, ausente a composição amigável, foi designada a realização de nova perícia, cujas despesas ficariam a cargo da empresa requerida (ordem nº 62).

Antes, porém, da realização do trabalho técnico, o magistrado primevo determinou a intimação da parte autora para trazer aos autos o georreferenciamento do imóvel usucapiendo (ordem nº 78, 85 e 89) o que, no entanto, não restou cumprido, embora o autor ter formulado, em pelo menos duas oportunidades (ordem nº 83 e 88), pedido de dilação do prazo para o atendimento da referida ordem, quedando-se inerte diante da determinação judicial, portanto.

Nesse contexto, sobreveio aos autos a decisão de ordem nº 92, pela qual o magistrado primevo declarou a precluso o direito à produção das provas documental e pericial - tendo em vista a inércia da parte autora quanto a juntada da planta georreferenciada e do réu quanto ao pagamento dos honorários periciais. Daí em diante o réu passou a manifestar nos autos defendendo o "chamamento do feito à ordem", com a extinção da ação pelo fato de não ter o autor cuidado de apresentar documento essencial à propositura da ação, o que foi efetivamente acolhido, tendo sido prolatada sentença extintiva nos seguintes termos:

(...)

Tenho que a hipótese é de extinção do feito porquanto ausente pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo.

Para identificação do imóvel rural, no caso, é indispensável o georreferenciamento, para definir forma, dimensão e localização do imóvel, por meio de técnicas de levantamento topográfico, vez que, também é objeto de controvérsia nos presentes autos se a área usucapienda é a mesma descrita no Cartório de Registro de Imóveis e a mesma objeto dos autos em apenso (0001289-57.2014.8.13.0642).

Destaco que há também necessidade de confecção de memorial descritivo georreferenciado nesta ação porque é provável que o imóvel, caso usucapido, seja alvo de desmembramento, parcelamento ou remembramento, sendo requisito imposto pelo art. 176 §§ 3º e 4º, e art. 225, ambos da Lei de nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), indispensável à propositura da ação de usucapião.

Ademais, devidamente intimado para juntar nos autos o georreferenciamento do imóvel usucapiendo (Id nº 9788107251, Id nº 9889942677 e Id nº 10026629350) a parte autora manteve-se inerte (Id nº 10097313909).

O georreferenciamento é um dos requisitos de validade para o aperfeiçoamento da relação processual e a sua ausência, por incúria imputada ao autor, o qual não intentou diligências eficazes e necessárias para concretizar a relação jurídica processual, impõe a extinção do processo, sem julgamento do mérito, com base no artigo 485, IV, do CPC.

(...)

Irresignado o autor interpõe o presente recurso pretendendo a cassação da sentença pelos argumentos acima relatados.

O art. 485, IV, do CPC estabelece que o juiz não resolverá o mérito quando verificar a ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo.

Conforme se extrai da narrativa acima realizada, a sentença extintiva do feito foi precedida de vários despachos determinando ao autor a juntada da planta georreferenciada "sob as penas da lei".

Para identificação do imóvel rural é indispensável o georreferenciamento, servindo para definir forma, dimensão e localização do imóvel, por meio de técnicas de levantamento topográfico, sendo requisito imposto pelos art. 176 §§ 3º e 4º, e art. 225, §3º, todos da Lei de Registros Público cuja redação foi incluída pela Lei 10.267/2001, aplicável ao caso uma vez que a ação foi ajuizada em 2008.

Desse modo, tem-se que a partir das modificações implementadas pela Lei 10.267/2001 à Lei 6.015/73, a identificação do imóvel rural deve ser feita por meio de memorial descritivo pormenorizado, contendo as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites.

Assim sendo, em se tratado de ação que visa o reconhecimento do direito à propriedade rural por meio de usucapião, o georreferenciamento consiste em requisito de validade e aperfeiçoamento do processo.

Nesse sentido já decidiu o Superior Tribunal de Justiça em caso que também envolvia o direito à propriedade pelo transcurso do lapso temporal legalmente previsto, vejamos:

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 n. 1.123.850/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/5/2013, DJe de 27/5/2013)

Por oportuno, transcrevo excerto do voto condutor do acórdão, da lavra da Min. NANCY ANDRIGHI:

"O Decreto n. 5.570/2005, que regulamentou a mencionada Lei n. 10.267/2001, estabelece, em seu art. 2º, que a identificação georreferenciada do imóvel rural, nas ações ajuizadas a partir de sua publicação (como no particular), constitui exigência imediata, qualquer que seja a dimensão da área.

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."

Mais recentemente, o Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do REsp nº 1.646.179/MT, sob a Relatoria do Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, concluiu que "o georreferenciamento é imprescindível somente em processos judiciais aptos a provocar alterações no registro imobiliário", tendo em vista o que dispõe o art. 10, do Decreto nº 4.449/2001, com redação dada pelo Decreto nº 5.570/2005.

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:

(...)

No caso, trata-se de ação de usucapião e a consequência lógica da procedência do pedido é a alteração do registro do imóvel usucapiendo, motivo pelo qual afigura-se correta e pertinente a exigência do georreferenciamento.

No mesmo sentido já decidiu este Tribunal de Justiça, inclusive esta 16ª CACIV:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - USUCAPIÃO - GEORREFERENCIAMENTO - LIMITES DO IMÓVEL RURAL - EXIGÊNCIA DO JUÍZO - CABIMENTO - DECISÃO MANTIDA.

O georreferenciamento visa à identificação dos limites da área rural, e se a procedência do pedido formulado puder ensejar a modificação do registro do imóvel, mostra-se correta a sua exigência.

Recurso conhecido e não provido. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.23.139479-2/001, Relator(a): Des.(a) Gilson Soares Lemes, 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 11/10/2023, publicação da súmula em 17/10/2023)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - INCIDENTE DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA - USUCAPIÃO - LAUDO DE GEORREFERENCIAMENTO - EXIGÊNCIA LEGAL PREVISTA NO ART. 225, §3º, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS E NO ART. 2º, I, DO DECRETO Nº 5.570/2005 - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

- Nos termos do decreto 5.570/2005, após a sua publicação (31/10/2005) será exigida a apresentação do laudo de georreferenciamento do imóvel rural, objeto de ação judicial, para a sua identificação, nos termos previstos no art. 225, §3º, da Lei nº 6.015/73. (TJMG - Apelação Cível 1.0534.10.002707-5/001, Relator(a): Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro, 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 09/11/2017, publicação da súmula em 05/12/2017)

Isto posto, constituindo o georreferenciamento um dos requisitos de validade para o aperfeiçoamento do processo, cuja apresentação incumbe ao autor da ação, o descumprimento da exigência erige óbice ao prosseguimento do feito, tal como entendeu o magistrado primevo.

II - CONCLUSÃO

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo incólume a sentença recorrida.

Custas recursais e honorários advocatícios recursais, estes fixados em R\$200,00 (STJ, Tema 1.059, REsp 1.865.553/PR), pelo autor/apelante - observado o art. 98, §3º, do CPC.

É como voto.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).
DES. GILSON SOARES LEMES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."