

Apelação n° 1011388-24.2025.8.26.0577

Espécie: APELAÇÃO

Número: 1011388-24.2025.8.26.0577

Comarca: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação n° 1011388-24.2025.8.26.0577

Registro: 2026.0000396964

ACÓRDÃO -- Texto selecionado e originalmente divulgado pelo INR -

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n° 1011388-24.2025.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado EDUARDO DEL GUERRA FERRAZ.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUÍS FRANCISCO AGUILAR CORTEZ (VICE PRESIDENTE), DAMIÃO COGAN (DECANO), ROBERTO MAC CRACKEN (PRES. SEÇÃO DE D. PRIVADO), LUCIANA BRESCIANI (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E ROBERTO SOLIMENE (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 27 de abril de 2026.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça e Relatora

APELAÇÃO CÍVEL n° 1011388-24.2025.8.26.0577

Apelante: Ministério Público do Estado de São Paulo

Apelado: Eduardo Del Guerra Ferraz

VOTO Nº 39.770

Direito registral - Registro de imóveis - Dúvida - Imóvel rural - Escritura de sobrepartilha - Princípio da especialidade objetiva - Georreferenciamento - Exigibilidade - Princípio tempus regit actum - Provimento do recurso.

I. Caso em exame

1. Recurso de apelação interposto pelo Ministério Público contra sentença que julgou improcedente dúvida, a fim de afastar a recusa ao registro de escritura pública de sobrepartilha de imóvel rural, sob o fundamento de inexistência de divergência entre a descrição constante do título e da matrícula.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste na necessidade de prévio georreferenciamento do imóvel rural para o registro de sobrepartilha, especialmente quando o título é prenotado após o exaurimento do prazo de carência legal, mas antes da publicação de decreto superveniente que prorrogou referida suspensão.

III. Razões de decidir

3. De acordo com o 176, § 4º, da Lei n. 6.015/1973, incluído pela Lei n. 10.267/2001, é obrigatório o georreferenciamento para a efetivação do registro de qualquer modalidade de transferência de imóvel rural, observados os prazos fixados pelo Poder Executivo. 4. O Decreto n. 4.449/2002 regulamentou a matéria e estabeleceu prazos de carência, os quais já se encontravam esgotados à época da prenotação do título, em 25/2/2025. O Decreto n. 12.689/2025, que prorrogou o prazo de carência para até 21/10/2029, não se aplica ao caso concreto, em observância ao princípio do tempus regit actum, segundo o qual a qualificação registral deve considerar a legislação vigente no momento da apresentação do título. 5. A identidade entre a descrição do imóvel constante da matrícula e do título não afasta a exigência legal de georreferenciamento para imóveis rurais.

IV. Dispositivo e tese

6. Recurso provido.

Tese de julgamento: "1. A ausência de georreferenciamento é óbice ao registro da sobrepartilha do imóvel rural apresentado a registro antes da publicação do Decreto n. 12.689/2025".

Legislação relevante citada: Lei n. 6.015/1973, art. 176, §§ 3º e 4º; Lei n. 10.267/2001;

Decreto n. 4.449/2002, art. 10; Decreto n. 12.689/2025.

Jurisprudência relevante citada: TJSP, Apelação Cível, Rel. Des. Francisco Loureiro, Conselho Superior da Magistratura, j. 11.12.2025; TJSP, Apelação Cível 1000762-36.2025.8.26.0450, Rel. Des. Francisco Loureiro, Conselho Superior da Magistratura, j. 11.12.2025; TJSP, Apelação Cível 1002175-22.2024.8.26.0288, Rel. Des. Francisco Loureiro, Conselho Superior da Magistratura, j. 10.04.2025.

Cuida-se de recurso de apelação interposto pelo Ministério Público do Estado de São Paulo contra sentença que julgou improcedente dúvida suscitada pelo 2º Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP e afastou recusa ao registro de sobrepartilha na matrícula de imóvel.

O apelante alega que i) a sentença viola o art. 176, §§ 3º e 4º, da Lei n. 6.015/1973, bem como o art. 10 do Decreto n. 4.449/2002, que estabeleceram a obrigatoriedade da identificação por georreferenciamento dos imóveis rurais em qualquer modalidade de transferência; ii) que o georreferenciamento independe da vontade das partes, pois é indispensável para garantir a especialidade objetiva do registro; iii) que o título se submete às exigências legais vigentes ao tempo de sua apresentação, independentemente da data de sua celebração, de modo que, por já estar esgotado o prazo de carência do art. 10 do Decreto n. 4.449/2002 (novembro de 2023), é obrigatória a apresentação do memorial georreferenciado com certificação do INCRA.

Pugna, assim, pela reforma da sentença, com a consequente procedência da dúvida.

A Procuradoria de Justiça manifestou-se às fls. 132-135 pelo provimento do recurso.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

O 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos suscitou dúvida diante de irresignação do interessado após a nota de devolução n. 712 (fls. 7-8), a qual negou o registro da escritura de sobrepartilha objeto da prenotação 149.384, em razão dos seguintes óbices:

“1-) Tendo em vista que expirou o prazo de carência de imóveis rurais com área superior a 25 hectares ou 250.000,00 metros quadrados (artigo 10º Decreto 4.449/2002), é necessária a apresentação de georreferenciamento e certificação do INCRA acerca da não sobreposição do imóvel da Matrícula nº. 5691 do 1º RI, com relação a qualquer outro, em procedimento próprio de retificação de área.

2-) Por fim, cabe depositar o valor das custas e emolumentos nos termos do Regimento de

Custas do Estado de São Paulo Lei Estadual nº. 11.331/02. Conforme o art. 206-A, II da Lei nº 6015/73, o valor será informado após a reapresentação do título e este ser qualificado como apto, concedendo-se ao Apresentante o prazo de 5 (cinco) dias úteis para comprovação do pagamento”.

Sobreveio sentença de improcedência da dúvida às fls. 96-100, assentada nos seguintes fundamentos: (i) congruência entre a descrição do imóvel constante da matrícula e a descrição do imóvel constante do título translativo (sobrepartilha); (ii) possibilidade de retificação posterior da matrícula, tendo em vista a precariedade da descrição e a identidade entre o objeto transferido e o do registro (fls. 97):

“Não há divergência entre a descrição do imóvel na matrícula e no título apresentado para registro, conforme se depreende dos documentos de fls. 20, 26 e 31. O título apresentado faz referência expressa ao imóvel da matrícula nº 5.691, ou seja, apesar da precária descrição registrária, inexistente dúvida de que se trata do mesmo bem. Havendo identidade na descrição do imóvel contida no título e no registro imobiliário, nada obsta a realização do ato registral, podendo a retificação de área ser providenciada em momento posterior ao ingresso do título do fôlio real. Neste sentido, recente entendimento do Conselho Superior da Magistratura, exarado nos autos da Apelação Cível nº 1002336-31.2024.8.26.0450”.

A controvérsia recursal cinge-se à necessidade de georreferenciamento de imóvel rural para o registro de escritura pública de sobrepartilha (fls. 17-36).

A exigência de georreferenciamento tem por finalidade aprimorar a descrição do imóvel, em atenção ao princípio da especialidade objetiva, e foi inserida no direito registral brasileiro pela Lei n. 10.267/2001, que incluiu os parágrafos 3º e 4º no art. 176 da Lei. 6.015/1973.

Tais dispositivos legais tornam obrigatório o georreferenciamento nos casos de desmembramento, parcelamento e remembramento de imóvel rural, bem como para a efetivação de registro em qualquer situação de transferência do imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo, nos seguintes termos:

“§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, georreferenciadas 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.

§4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder

Executivo".

Em consulta à Exposição de Motivos da Lei n. 10.267/2001, vê-se que a finalidade que norteou esse acréscimo legislativo foi “coibir a apropriação irregular e a transferência fraudulenta de terras públicas e particulares que sofrem ocupação desordenada”[1].

A regulamentação da exigência legal em tela foi promovida pelo Decreto 4.449/2002, que estabeleceu prazos para o início da exigibilidade do georreferenciamento prazos de 90 dias a 22 anos, variáveis de acordo com a área total do imóvel (art. 10, I a VII).

O prazo mais amplo se exauriu, portanto, em 2024. Em 21 de outubro de 2025, porém, sobreveio a publicação do Decreto n. 12.689/2025, que prorrogou para 21 de outubro de 2029 o prazo para o georreferenciamento dos imóveis rurais.

Todavia, quanto à aplicação da lei no tempo no processo de dúvida, deve ser observada a legislação vigente no momento do protocolo do título:

"Na apresentação do título a registro, a qualificação registral considerará as previsões normativas existentes no tempo de seu protocolo no registro imobiliário. Depois do aperfeiçoamento do título, pode ter ocorrido mutação no regramento jurídico de seu futuro registro ou, ainda, modificação da situação de fato do registro. Nesse contexto, deve ser compreendida a máxima do tempus regit actum no registro imobiliário".
(BENACCHIO, Marcelo; PASSOS, Josué Modesto. A dúvida no registro de imóveis. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, p. 174)

Como a análise da legalidade da exigência feita pelo oficial tem como referência a legislação vigente a data da prenotação do título, é necessário desconsiderar qualquer alteração legislativa posterior no julgamento da dúvida.

Nesse sentido:

"Convém, aliás, assentar a indispensabilidade ao tempo da prenotação n.º 85.196, ocorrida no dia 1.º de abril de 2025 do georreferenciamento da descrição do bem imóvel rural, cuja área total soma 60,6877 hectares, e a fração ideal alienada, 4,85 hectares. A averbação do georreferenciamento, ajuste da descrição do bem imóvel rural, com certificação pelo INCRA, condicionava, de fato, na situação em apreço, e de acordo com o § 4.º do art. 176 da Lei n.º 6.015/1973, o registro da escritura pública de venda e compra, negócio dispositivo, translativo da propriedade. Condicionava, porque, à época da prenotação, ainda não tinha entrado em vigor o Decreto n.º 12.689, de 21 de outubro de 2025, que deu nova redação ao art. 10 do Decreto n.º 4.449/2002, adiando a observância da exigência em exame, relacionada ao geo, nos seguintes termos (...) É dizer, quando da apresentação do título, ainda vigorava os incisos VI e VII do art. 10 do Decreto n.º 4.449/2002, os prazos neles estabelecidos, com a redação que lhes foi atribuída pelo Decreto n.º 9.311/2018,

vencidos, respectivamente, no dia 30 de outubro de 2022 e no dia 30 de outubro de 2024. Por conseguinte, a averbação do geo era, in casu, obrigatória, para efetivação do registro". (TJSP; Apelação Cível; Rel. Des. Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 11/12/2025).

Assim, não é possível considerar em favor da parte apelante, nestes autos e no caso da prenotação em exame, a prorrogação de prazo promovida pelo Decreto n. 12.689/2025 em relação a títulos apresentados depois do exaurimento do prazo original previsto no Decreto n. 4.449/2002 e antes da publicação do Decreto n. 12.689/2025 (diploma superveniente à prenotação). Em relação a tais títulos, é exigível o georreferenciamento do imóvel rural para viabilizar a efetivação do registro à luz do art. 176, § 4º, da LRP.

Sobre o tema, confira-se o entendimento do Conselho Superior da Magistratura:

"DIREITO REGISTRAL - PROCESSO DE DÚVIDA - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL RURAL - DESMEMBRAMENTO IRREGULAR - GEORREFERENCIAMENTO - PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA - RESERVA LEGAL NÃO ESPECIALIZADA NO CAR - RECURSO DESPROVIDO.

(...)

É inviável o registro de transmissão voluntária de fração ideal de imóvel rural quando demonstrado o desmembramento irregular, não atendido o georreferenciamento, obrigatório à época da prenotação, e, ainda, não comprovado o cumprimento de exigências então vigentes relativas ao CAR e à especialização da reserva legal". (TJSP; Apelação Cível 1000762-36.2025.8.26.0450; Relator (a): Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Data do Julgamento: 11/12/2025; Data de Registro: 14/12/2025).

"Direito Registral. Apelação. Carta de Adjudicação. Desapropriação. Registro de Imóveis. Apelação desprovida. (...)

1. A carta de adjudicação deve ser acompanhada de planta e memorial descritivo que especializem o imóvel para registro.
2. O princípio da especialidade objetiva exige descrição precisa do imóvel para abertura de matrícula, justificando a exigência do georreferenciamento certificado pelo INCRA.
3. Exigências do CCIR e CAR que só podem ser afastadas em situações específicas". (TJSP; Apelação Cível 1000741- 93.2024.8.26.0418; Relator (a): Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Data do Julgamento: 01/10/2025; Data de Registro: 13/10/2025)

"DIREITO REGISTRAL. APELAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS. GEORREFERENCIAMENTO NECESSÁRIO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

3. A transmissão causa mortis de imóvel rural exige o georreferenciamento, conforme precedentes deste Conselho Superior da Magistratura.

4. Transcorrido o prazo estabelecido no Decreto n. 4.449/2002 (art. 10, VI), o georreferenciamento é exigível e visa garantir a individualização do imóvel e evitar sobreposições.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

'O georreferenciamento é obrigatório em transmissões causa mortis de imóveis rurais, uma vez decorrido o prazo estabelecido no Decreto n. 4.449/2002''. (TJSP; Apelação Cível 1002175-22.2024.8.26.0288; Relator (a): Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Data do Julgamento: 10/04/2025; Data de Registro: 16/04/2025)

Uma vez firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, verifica-se que o título apresentado a registro sobrepilha (fls. 16-36) e a matrícula (fls. 5-6) contêm idêntica descrição do imóvel, conforme pontuado na sentença recorrida. Trata-se, todavia, de descrição precária e desprovida de georreferenciamento nos termos do art. 176, § 4º, da LRP:

"UM SÍTIO DE TERRAS, com a área de vinte e cinco alqueires, mais ou menos, com as benfeitorias constantes, de casas para colonos, pasto fechado e plantações diversas, situado no Bairro do Rio do Braço, município de Monteiro Lobato, desta comarca, e que na sua integridade assim se descreve e confronta: "Começa em uma árvore de Bico de Pato, que divide com José Ferreira Santo, segue pelo espigão onde se acha uma cerca de arame até o fim da cerca, e daí segue pelo mesmo espigão até o alto, dividindo com José Teixeira Santo, daí segue à esquerda pelo espigão, dividindo com Angelo Maria Aurichio e com João Ribeiro de Azevedo, daí desce por um espigão até uma baixada, e daí torna a subir até procurar um valo que desce até na estrada, dividindo com Joaquim Manoel dos Santos, daí atravessa a estrada e o Rio do Braço e sobe por um valo até encontrar uma cerca de arames de Osório Joaquim Teixeira e acompanha esta cerca até o alto do espigão, daí segue à esquerda acompanhando o espigão, dividindo com Rebelo Alves e Cia. até o fim da divisa deste, e dividindo também com as viúvas de José Teixeira dos Santos, até uma carreira de

bambús e desce pela carreira de bambús até o ribeirão pelo Braço, e daí segue pelo ribeirão até encontrar as nascentes de Bico de Pato, onde tiverem principia estas divisas”.

Quanto à descrição, não se ignora que, em regra, de acordo com a jurisprudência deste Conselho Superior, a precariedade da descrição constante do registro imobiliário não deve obstar o registro de título cuja descrição corresponda àquela constante da matrícula, ainda que precária, como anotado na sentença recorrida. Com efeito, o registro do título translativo não implica, nesse caso, ofensa à especialidade objetiva (que pode decorrer da descrição anterior já existente da matrícula, e não do título a ser registrado), tampouco ao princípio da continuidade (já que há coincidência integral entre as descrições da matrícula e do título).

No presente caso, todavia, trata-se de imóvel rural. Por determinação legal específica, é obrigatório o georreferenciamento para a efetivação o registro do título translativo, nos termos do art. 176, § 4º, da Lei n. 6.015/1973, conforme acima pontuado. Daí porque, nesse caso, a coincidência entre a descrição do imóvel no título e na matrícula não é suficiente para autorizar o ingresso do título no fólio real, que é condicionada à apresentação de memorial georreferenciado, com certificação do INCRA, nos termos do art. 176, § 4º, da lei n. 6.015/1973.

Quanto à exigibilidade do georreferenciamento à luz dos prazos do Decreto n. 4.496/2002, como já fundamentado, à época da prenotação (25/02/2025), ainda não havia sido editado o Decreto n. 12.689/2025, que prorrogou o prazo de suspensão da obrigatoriedade do georreferenciamento.

Logo, observada a legislação vigente à época da prenotação (princípio tempus regit actum), foi correta a negativa de registro do título pelo oficial de registro. Daí porque deve ser mantido o óbice e, conseqüentemente, reformada a sentença de improcedência proferida pelo r. Juízo Corregedor Permanente. A ausência de georreferenciamento é óbice ao registro da sobrepartilha do imóvel rural apresentada a registro antes da publicação do Decreto n. 12.689/2025.

Ante todo o exposto, dou provimento à apelação para reformar a sentença e julgar procedente a dúvida suscitada pelo 2º Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça e Relatora

[1] BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 3.242, de 2000. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2000. Disponível em:<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=19333>. Acesso em: 02 fev. 2026. (DJEN de 05.05.2025 - SP)