



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2025.0000289641

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006638-35.2022.8.26.0269, da Comarca de Itapetininga, em que é apelante DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO - DER, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITAPETININGA.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE), VICO MAÑAS (DECANO), TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), ADEMIR BENEDITO(PRES. SEÇÃO DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 21 de março de 2025.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

APELAÇÃO CÍVEL nº 1006638-35.2022.8.26.0269

Apelante: Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo - Der

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itapetininga

VOTO Nº 43.734

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS. APELAÇÃO EM PROCESSO DE DÚVIDA. CARTA DE ADJUDICAÇÃO EM AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO DE PARTE DE IMÓVEL RURAL PARA USO COMO RODOVIA. DESTINAÇÃO DADA AO IMÓVEL QUE AFASTA A APLICAÇÃO DAS NORMAS DE GEORREFERENCIAMENTO E A EXIGÊNCIA DE INSCRIÇÃO NO CADASTRO DE IMÓVEL RURAL – CCIR E NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL SICAR/CAR. EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE DECLARAÇÃO DE ITR DESCABIDA. AUTARQUIAS ESTADUAIS NÃO ESTÃO OBRIGADAS AO RECOLHIMENTO DE IMPOSTOS, À LUZ DO DISPOSTO NO ART. 150, VI, "A" E §2,º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta pelo Departamento de Estradas de Rodagem (DER) contra sentença que manteve a recusa ao registro de carta de adjudicação em ação de desapropriação, sob alegação de falta de georreferenciamento e outras exigências.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a desapropriação de imóvel rural para uso como rodovia está sujeita às exigências de georreferenciamento e outras formalidades aplicáveis a imóveis rurais.

III. Razões de Decidir

3. A destinação do imóvel desapropriado para uso como rodovia afasta a aplicação das normas de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

georreferenciamento e outras exigências para imóveis rurais.

4. A imunidade tributária das autarquias estaduais dispensa a apresentação de declaração do ITR.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. A destinação do imóvel desapropriado para rodovia afasta a exigência de georreferenciamento e de inscrição no cadastro de imóvel rural – CCIR e no cadastro ambiental rural SICAR/CAR 2. Autarquias estaduais são imunes a impostos, dispensando a apresentação de declaração completa do ITR.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 150, VI, "a" e §2º;

Lei nº 6.015/1973, art. 176, §3º;

Decreto nº 4.449/2002, art. 9º.

Lei nº 4.504/1964, art. 4º, I e art. 64, II.

Jurisprudência Citada:

STF, HC 85911 / MG, Rel. Min. Marco Aurélio, Primeira Turma, j. 25/10/2005; Apelação Cível n.º 413-6/7; Apelação Cível n.º 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n.º 0005176-34.2019.8.26.0344; Apelação Cível n.º 1001015-36.2019.8.26.0223.

Trata-se de apelação interposta pelo DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM – DER contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapetininga/SP que, na dúvida suscitada pelo Oficial registrador, manteve a recusa ao ingresso de carta de adjudicação extraída dos autos de ação de desapropriação (fls. 76/81).

Aduz, a apelante, que a suposta necessidade de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

indicação do "bairro", não encontra reflexo no artigo 176, §1º, II, "a", da LRP, em especial porque se trata de imóvel rural. Não obstante, tal informação consta dos autos judiciais e, em se tratando de autos judiciais eletrônicos, o Oficial tinha ciência de todos os seus termos, conforme Provimento CGJ/SP nº 14/2020, de 08 de junho de 2020, indicando que se trata, no caso, do Bairro dos Veados.

Afirma que a desapropriação foi consumada e a área desapropriada incorporada ao patrimônio da Rodovia Raposo Tavares – SP 270, conforme a r. sentença de fls. 22/23 proferida nos autos da ação de Desapropriação por Utilidade Pública, afirmando que o trecho de estrada não tem mais as características de um imóvel rural. Refuta a necessidade de apresentação da autorização do INCRA, do CAR, bem como da Declaração de ITR para fins da apuração de custas e emolumentos incidentes do ato registral e, ainda, de configuração de reserva legal especializada.

Por fim, alega que o Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002 - editado para regular a Lei do Georreferenciamento (Lei Federal nº 10.267/2001) - definiu os prazos para a obrigatoriedade da identificação da área de imóveis rurais com o georreferenciamento e estabeleceu que, para imóveis inferiores a 25 hectares, este só seria exigido após 22 anos, ou seja, a partir de outubro de 2024. Entende, então, que, mesmo sendo descabida a exigência no presente caso, não seria ainda possível exigir o georreferenciamento antes do decurso do prazo previsto em lei.

Pede, assim, a reforma da sentença (fls. 94/101).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

provimento do recurso (fls. 122/124).

É o relatório.

Decido.

Desde logo, importa anotar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registraes, conforme disposto no item 117 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n.º 413-6/7; Apelação Cível n.º 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n.º 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível n.º 1001015-36.2019.8.26.0223).

Nesse sentido, também a Ap. Cível nº 464-6/9, de São José do Rio Preto:

"Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental".



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

E, ainda:

"REGISTRO PÚBLICO - ATUAÇÃO DO TITULAR - CARTA DE ADJUDICAÇÃO - DÚVIDA LEVANTADA - CRIME DE DESOBEDIÊNCIA - IMPROPRIEDADE MANIFESTA. O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal - crime de desobediência - pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado" (STF, HC 85911 / MG - MINAS GERAIS, Relator: Min. MARCO AURÉLIO, j. 25/10/2005, Primeira Turma).

Vale ressaltar, também, que o Oficial, titular ou interino, dispõe de autonomia no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

Esta conclusão se reforça pelo disposto no item 117 do Cap. XX das Normas de Serviço:

"Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Sendo assim, não há dúvidas de que a origem judicial não basta para garantir ingresso automático dos títulos no fólio real, cabendo ao Oficial qualificá-los conforme os princípios e regras que regem a atividade registral.

Nota-se, ainda, que o caso trata de título e não de ordem judicial, de modo que não há como se sustentar descumprimento.

Eventual recusa, portanto, não configura violação à coisa julgada ou descumprimento de decisão judicial.

No mérito, como visto, a parte recorrente pretende o registro de carta de adjudicação extraída do processo de desapropriação de autos nº 1002615-17.2020.8.26.0269, que tramitou perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga. Prenotado o título, o Oficial devolveu-o, formulando as seguintes exigências (nota devolutiva referente ao protocolo 274.378, fls. 06):

“PARA REGISTRO DO PRESENTE TÍTULO DEVERÁ(ÃO) SER CUMPRIDA(S) A(S) SEGUINTE(S) EXIGÊNCIA(S):

1. Por decisão do CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA/SP, nos autos 1004739-62.2017.8.26.0047, da Comarca de Assis, em que são partes, apelante, CONCESSIONÁRIA AUTO RAPOSO TAVARES S/A - CART, e, apelado, OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEL DA COMARCA DE ASSIS, ficou decidido que as partes dos imóveis rurais, objeto de desapropriação pelo DER, para registro, deverão



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

apresentar certificação de georreferenciamento. Assim, aditar ao processo, o memorial descritivo e planta, constando o bairro do imóvel desapropriado, devidamente certificados pelo INCRA/SIGEF, devendo haver manifestação do juízo sobre o novo levantamento;

2. Apresentar o CAR/SICAR, com a área da reserva legal especializada;

3. Apresentar o cadastro do ITR (NIRF), para possibilitar a informação da DOI.”

O título foi reapresentado, mas o ingresso no fôlio real foi novamente negado, conforme nota devolutiva referente ao protocolo nº 281.223 (fls. 07), oportunidade em que foram reiteradas as exigências.

Todavia, os óbices levantados pelo Oficial não devem prevalecer e a dúvida não procede.

No que se refere aos imóveis rurais, o § 3º do art. 176 da Lei n. 6.015/73 prevê:

“§ 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



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

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".

Na mesma linha, o § 3º do art. 225 da lei n. 6.015/73 dispõe:

"§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos 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".

Não há questionamento sobre a incidência dessas normas nos casos de desmembramento, remembramento e parcelamento de imóveis rurais promovidos por ato de livre disposição dos seus proprietários, nem sobre a submissão, à legislação específica, da eventual conversão de imóvel rural em urbano.

Por isso, a origem do novo imóvel em desapropriação promovida pelo Poder Público não afasta a aplicação das normas



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

relativas ao georreferenciamento quando o imóvel desapropriado tiver como destino a exploração de atividade agrícola, pecuária ou agroindustrial.

Contudo, a desapropriação de parcela do imóvel para destinação como rodovia (ou como, na espécie, para sua recuperação e melhorias – fl. 10) comporta a análise sob enfoque específico, por se tratar de via de circulação destinada ao uso comum do povo (art. 99, inciso I, do Código Civil).

No caso concreto, a desapropriação recaiu sobre área de 790,00 m²., inserida em imóvel de área maior situado no Município e Comarca de Itapetininga e destinada às obras e serviços de recuperação da pista, dos acostamentos e terceiras faixas existentes e melhorias do trecho entre o km 168+200m e o km 295+400m da SP-270, Rodovia Raposo Tavares (fl. 10).

Nas hipóteses de desapropriação para implantação de rodovia e de instituição de servidão pública, a destinação para atividade distinta da rural afasta a exigência de observação dos requisitos que incidiriam se a área desapropriada continuasse sendo utilizada, pelo expropriante, para exploração agrícola, pecuária ou agroindustrial.

Isso porque a destinação do imóvel não se confunde com a espécie de zona em que situado (rural, urbana, urbanizável, de urbanização específica e de interesse urbanístico especial), podendo existir imóvel com destinação rural em área urbana, ou situação contrária.

Por sua vez, não se ignora a existência de diferentes



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

critérios para a qualificação de imóvel como urbano ou rural, prevendo o Código Tributário Nacional, em seus artigos 29 e 32, que o imóvel é urbano quando situado em zona urbana e rural quando situado em zona rural.

Porém, outras normas, como os artigos 8º e 9º do Decreto-lei nº 57/1966, que dispõe sobre o Imposto Territorial Rural (ITR), e o art. 2º da Lei nº 5.868/1972, que criou o Sistema Nacional de Cadastro Rural, adotam o critério da destinação para a identificação do imóvel como sendo rural.

O critério da destinação também foi previsto na Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra) que, em seu art. 4º, inciso I, define como imóvel rural *“o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”*.

Ainda, o art. 64, inciso II, da Lei nº 4.504/1964 dispõe que são urbanos os lotes que forem implantados em razão de colonização *“quando se destinem a constituir o centro da comunidade, incluindo as residências dos trabalhadores dos vários serviços implantados no núcleo ou distritos, eventualmente às dos próprios parceiros, e as instalações necessárias à localização dos serviços administrativos assistenciais, bem como das atividades cooperativas, comerciais, artesanais e industriais”*.

O critério da destinação, ademais, é previsto no art. 6º da Instrução Normativa Incra nº 82/2015, que se encontra vigente:



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

“Imóvel rural é a extensão contínua de terras com destinação (efetiva ou potencial) agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial, localizada em zona rural ou perímetro urbano”.¹

A adoção desse critério também consta no sítio de *Internet* mantido pelo Incra, em página destinada ao esclarecimento de dúvidas:

“O que é imóvel rural?”

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.”²

José Afonso da Silva, sobre a definição do imóvel como urbano ou rural, considera que deve prevalecer o critério da destinação, como a seguir se verifica:

“A teoria da vocação urbanística ou da destinação do solo, e não sua localização ou situação, é que orienta a definição da sua qualificação. É que a localização dos terrenos consiste numa delimitação da área à vista,

¹ Cf. <https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/legislacao/instrucao-normativa>, consulta em 22/03/2024.

² Cf. <https://www.gov.br/incra/pt-br/acesso-a-informacao/perguntas-frequentes>, consulta em 21.03.2024.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

precisamente, da sua vocação ou destinação urbanística; ao contrário, portanto, da qualificação da propriedade urbana, já que será tal justamente porque situada, localizada, em solo qualificado como urbano.

Com base no critério da vocação, a primeira qualificação do solo permite a distinção do território municipal em zona rural e zona urbana. Além disso, o Código Tributário Nacional admite considerar como urbanas áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana” (Direito urbanístico brasileiro. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2008, p. 172).

A destinação dada ao imóvel é, com efeito, a adequada para a sua qualificação como urbano ou rural, sendo esse o critério utilizado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra.

Adotado o critério da destinação, a parcela que foi desapropriada para uso como rodovia não pode ser caracterizada como rural e, em razão disso e da natureza originária da desapropriação, não se submete às exigências para o registro de imóvel rural, no Registro de Imóveis, ainda que a área da rodovia tenha origem em desmembramento de imóvel que tinha essa finalidade de uso.

Cabe anotar, nesse ponto, que o artigo 9º do Decreto nº 4.449/2002 prevê a necessidade de certificação pelo Incra para a identificação do imóvel rural, sendo, em consequência, dispensada para a área da rodovia que foi desapropriada e passou a ter finalidade de uso



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

não rural:

“Art. 9º - A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 176 e do §3º do art. 225 da Lei nº 6015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e 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 estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.

§ 1º - Caberá ao INCRA certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.”

A dispensa da certificação, ademais, não causará prejuízo para a identificação do imóvel rural porque o proprietário, ao solicitar nova certificação para a área remanescente, deverá excluir a parcela que foi desapropriada para uso como rodovia.

Afastada a destinação rural para o imóvel desapropriado, haja vista que será utilizado para a instalação de rodovia, também não prevalecem as exigências de comprovação da sua inscrição no Cadastro de Imóvel Rural – CCIR e no Cadastro Ambiental Rural



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

SICAR/CAR.

A exigência de apresentação de declaração completa do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) igualmente não era pertinente porque as autarquias estaduais, como é o caso do DER, não estão obrigadas ao recolhimento de impostos, à luz do disposto no art. 150, VI, "a" e §2º da Constituição Federal.

Vale dizer, as autarquias gozam de imunidade tributária e, portanto, não estão sujeitas ao pagamento de impostos sobre seus bens, rendas ou serviços.

Deste modo, é caso de afastar as exigências mencionadas.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso de apelação.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica