PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1001768-44.2021.8.26.0539

CONCLUSÃO

Em 21 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(136/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO – PRECARIEDADE DA DESCRIÇÃO TABULAR – INSERÇÃO DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS QUE DEPENDE DE PRÉVIA RETIFICAÇÃO BILATERAL - INTELIGÊNCIA DO ART. 213, II, DA LEI N.º 6.015/73 - PARECER PELA MANUTENÇÃO DA SENTENÇA, NEGANDO-SE PROVIMENTO AO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Antônio da Silva Fagundes Filho*** contra a r. Sentença a fls. 98/102, que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, mantendo a negativa de averbação da descrição georreferenciada à margem da matrícula nº 9.930 por entender necessário o procedimento de retificação de área para averbação do georreferenciamento, com citação dos confrontantes.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001768-44.2021.8.26.0539 e o código AE0838.

O recorrente alega, em resumo, que os óbices à pretendida averbação não merecem subsistir porque (i) o trabalho técnico de levantamento foi realizado *intra muros*, o que dispensa a anuência dos confrontantes; (ii) não há sobreposição de áreas, conforme atestado pelo INCRA, nos termos do §5º do art. 176 da Lei n.º 6.015/73; (iii) a pequena diferença (0,1229 ha) decorre da imprecisão da medição antiga, ressaltando que o georreferenciamento e a certificação no INCRA não reconhecem o domínio (art. 9º, §2º, Decreto nº 4.449 de 2002), assim como a retificação do registro imobiliário não cria ou extingue direitos tampouco implica a aquisição ou transferência de parte ideal do imóvel; (iv) o georreferenciamento aprimora a especialização e a individualização do imóvel (fls. 105/114).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 126/130).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que o Oficial de Registro está equivocado ao afirmar, na nota devolutiva (fls. 70/71) expedida por ocasião da manutenção dos óbices apresentados à averbação requerida pelo recorrente (fls. 60/63), que o pedido de providência "deve ser formulado especificamente pelo interessado diretamente ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Serviço de Imóveis". Com efeito, assim dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX, subitem 39.7:

> *"39.7. - Aplicam-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, com base no art. 246 do Código Judiciário do Estado, as disposições previstas nestas normas para o procedimento da dúvida*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001768-44.2021.8.26.0539 e o código AE0838.

registral, a eletrônica inclusive."

Logo, não se conformando o apresentante com a exigência, ou não a podendo satisfazer, a seu requerimento e com a declaração de pedido de providências, caberia ao Oficial de Registro, para dirimi-lo, remeter o título ao Juízo competente, com observância, no mais, do disposto no item 39, do Capítulo XX, do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Apesar disso, a qualificação negativa do título deve ser mantida, assim como as exigências formuladas pelo registrador.

Pretende o recorrente a averbação da descrição georreferenciada à margem da matrícula nº 9.930 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, o que lhe foi negado em virtude da precariedade da descrição do imóvel que, assim, não permite sua precisa localização geodésica.

Como é sabido, a averbação do georreferenciamento é prevista para aperfeiçoamento do cadastro dos imóveis, sendo certo que a Lei nº 6.015/1973 procurou facilitar sua vinda ao registro, pois:

> *"(a) para a identificação prevista no art. 176, §§ 3º e 4º, é dispensada a anuência dos confrontantes, e basta a declaração do requerente de que foram respeitados os limites e as confrontações (art. 176, § 13; NSCGJ, XX, 57.2);*
>
> *(b) é admitida a retificação unilateral, quando se visar à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, sem que haja alteração de medidas perimetrais (art. 213, I, d; NSCGJ, XX, 135.1, d e h); e*
>
> *(c) não depende de retificação a mera adequação da descrição de imóvel*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001768-44.2021.8.26.0539 e o código AE0838.

rural à descrição georreferenciada, tal exigida pelo art. 176, §§ 3º e 4º, e pelo art. 225, § 3º (art. 213, § 11, II). (Não se faz referência, aqui, ao que dispusera a Medida Provisória nº 910, de 19 de dezembro de 2019, porque esse ato perdeu validade por decurso de prazo, nos termos da Constituição Federal, art. 62, § 3º)".

A despeito da facilitação ao ingresso da descrição georreferenciada, mesmo na hipótese tratada no art. 176, § 13, da Lei nº 6.015/1973, sempre se supõe que a descrição do imóvel, já existente na matrícula ou na transcrição, tenha elementos adequados que permitam verificar, na situação concreta, que a área georreferenciada é a que consta no registro e que a inserção das coordenadas de georreferenciamento não implicará danos atuais ou potenciais a terceiros, pois não altera, de nenhuma maneira, a conformidade física do imóvel.

Na espécie, é insuficiente a descrição do imóvel constante da matrícula nº 9.930, copiada a fls. 115/119:

"Uma gleba de terras com a área de doze hectares e dez ares, situada no Município de São Pedro do Turvo, na Fazenda Ribeirão de São Pedro, desta Comarca, denominada SÍTIO RIBEIRÃO DE SÃO PEDRO, confrontando com terras de Alfredo Tavante, Irmãos Begueto, atualmente Marc Roittman e Ivelyne Chtistiane Katia Rittnan e João Petro vics. Cadastrada no Incra com Certificado de Cadastro nº 628.123.005.991-9, área total 166,9,módulo 20,0 nº de módulos 8, 34 e fração mínima de parcelamento 15,0."

A descrição, inegavelmente, é precária. Não há indicação de seguro ponto de amarração, área precisa, medidas perimetrais, azimutes, coordenadas e indicação dos números de matrículas ou transcrições dos imóveis confrontantes. Daí porque é possível afirmar que a descrição lançada na abertura da matrícula não permite a precisa localização geodésica do imóvel e o conhecimento do seu formato.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001768-44.2021.8.26.0539 e o código AE0838.

Ademais, na planta e no memorial descritivo apresentados, tal como esclareceu o Oficial de Registro em sua manifestação (fls. 86/91), *"a) não houve indicação do número da matrícula ou transcrição do imóvel que pertence ou teria pertencido a JOÃO PETROVICS; b) houve indicação das Estadas Municipais SPT-257 e SPT-464 como confrontantes (elementos que não estão informados na descrição existente na abertura da matrícula n° 9.930)"*.

Imperioso concluir que, do ponto de vista tabular, não há elementos que permitam aferir que a área georreferenciada (fls. 30/42) corresponde ao imóvel registrado. O mero fato de ter a parte interessada realizado o levantamento georreferenciado, com notícia ao INCRA, não basta para assegurar, na perspectiva registral, que essa é, de fato, a área matriculada e que, assim, seria dispensável o processo de retificação com audiência dos confrontantes (Lei nº 6.015/1973, art. 213, inciso II).

Em suma, por conta da precariedade da descrição tabular, a averbação não podia ser deferida, como bem apontou o Oficial de Registo de Imóveis e foi confirmado pela Corregedoria Permanente.

Neste sentido, são os precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"Registro de Imóveis. Averbação. Georreferenciamento. Descrição tabular precária. Impossibilidade de verificar que a área georreferenciada corresponde ao que está registrado e identificar todos os confrontantes. Retificação administrativa que não se mostra viável. Remessa à via jurisdicional. Correta recusa do Oficial de Registro de Imóveis, bem confirmada pela Corregedoria Permanente. Parecer pela manutenção da sentença, negando-se provimento ao recurso."* (Recurso Administrativo 1010219-86.2019.8.26.0132, Parecer exarado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Caren Cristina Fernandes de Oliveira e aprovado pelo então Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ricardo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001768-44.2021.8.26.0539 e o código AE0838.

Mair Anafe).

"RECURSO ADMINISTRATIVO. Registro de Imóveis. Averbação. Georreferenciamento. Como a descrição tabular é de todo insuficiente para atender, ainda que minimamente, a regra da especialidade objetiva, a inserção de coordenadas georreferenciadas depende de prévia retificação bilateral, na forma da Lei nº 6.015/1973, art. 213, II. Impossibilidade de aplicar-se, no caso, o art. 176, § 13, da Lei de Registros Públicos. Necessidade, ademais, de colher a anuência de um proprietário que não figurou no negócio jurídico em que o adquirente (ora recorrente) funda a sua legitimidade para requerer a averbação do georreferenciamento. Correta recusa da Oficial de Registro de Imóveis, bem confirmada pela Corregedoria Permanente. Parecer pela manutenção da sentença, negando-se provimento ao recurso." (CGJSP Recurso Administrativo 1001243-17.2020.8.26.0048 - Parecer exarado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria Josué Modesto Passos e aprovado pelo então Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ricardo Mair Anafe).TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**Recurso Administrativo nº1001764-07.2021.8.26.0539**

Diante do exposto, o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que seja *negado provimento* ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, 10 de março de 2022

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001768-44.2021.8.26.0539 e o código AE0838.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 11 de março de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001768-44.2021.8.26.0539

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

São Paulo, 11 de março de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001768-44.2021.8.26.0539 e o código AE0A0F.