CONCLUSÃO

Em 10 de julho de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(308/2020-E)

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.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Trata-se de recurso administrativo (fl. 81-87) em que Franklin Oliveira Melo visa à reforma da sentença (fl. 70-74) que, julgando improcedente pedido de providências, confirmou a recusa feita pela Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Atibaia e, portanto, manteve o indeferimento da averbação de coordenadas georreferenciadas de imóvel rural.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001243-17.2020.8.26.0048 e o código 2322EAB.

Segundo a sentença, o interessado não reúne os requisitos necessários para a inscrição pretendida, pois, de um lado, "não há certeza da metragem" do imóvel, o qual não possui localização "exata e delimitada"; existe, desse modo, "potencial prejuízo a terceiros", se a averbação for efetuada como solicitada. De outro lado, o requerente dispõe de título que demonstra a intenção de transferir a gleba toda, mas no qual, entretanto, não figuraram todos os donos daquele imóvel rural, o que, por ofensa à continuidade, é outro óbice ao ato de averbamento.

Alega o recorrente que o processo tem de ser anulado desde a fase de impugnação, porque não lhe foi garantida a íntegra do prazo de quinze dias para manifestar-se (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 198, III). Aduz que não está correto exigir-lhe que se valha do processo retificativo com notificação de confrontantes. Ao que alega, é possível desde logo proceder à averbação pretendida, porque a descrição dada pela matrícula, conquanto seja precária, permite relacionar o imóvel matriculado à área corretamente descrita e georreferenciada, tal como consta no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, no cadastro de imóvel rural – CCIR e no cadastro ambiental rural – CAR. Afirma ainda que o § 13 da Lei nº 6.015/1973, inserido pela Lei nº 18.838/2019, e o § 17 do mesmo dispositivo, incluído pela Medida Provisória nº 910/2019, dispensam a notificação de confrontantes para a mera inserção de coordenadas de georreferenciamento. Quanto à intervenção de todos os proprietários, sustenta que qualquer condômino que não tenha intervindo no ato deve ser intimado para manifestar-se, de maneira que a ausência de qualquer deles não é causa para recusar-se a averbação. Por tudo isso, a sentença – diz o recorrente – tem de ser reformada, para que se defira a averbação, tal como se rogara.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001243-17.2020.8.26.0048 e o código 2322EAB.

2. A culta Procuradoria de Justiça deu parecer pelo não provimento do recurso (fl. 97-101).

3. É o relatório.

Opino.

4. Respeitados os argumentos do interessado recorrente, o recurso não pode ser provido.

5. Não é caso de anular-se a r. sentença recorrida. Conquanto alegue que não se lhe respeitou o prazo de impugnação (Lei nº 6.015/1973, art. 198, III), o recorrente pôde apresentar nos autos tudo o que tinha por alegar, com os documentos que entendia pertinentes, e tudo o que arrazoou foi, por fim, objeto de exame pela Corregedoria Permanente. Não há, pois, razão de direito para desfazer-se o procedimento e reiniciá-lo desde a sua entrada em juízo.

6. Quanto à averbação pretendida, note-se que, dentre outros requisitos, a especialidade objetiva de imóvel rural (Lei nº 6.015/1973, art. 176, § 1º, II, 3, *a*) tem de ser obtida mediante as coordenadas dos vértices definidores de seus limites, obtidas mediante georreferenciamento (art. 176, §§ 3º e 5º, e art. 225, § 3º; Normas de Serviço Extrajudiciais – NSCGJ, Capítulo XX, item 10.1).

A Lei nº 6.015/1973 procura facilitar a vinda dessa descrição georreferenciada 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001243-17.2020.8.26.0048 e o código 2322EAB.

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 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.)

Ainda nos casos que em esteja facilitado o ingresso da descrição georreferenciada – ou seja, mesmo na hipótese da Lei nº 6.015/1973, art. 176, § 13 – sempre se supõe que a descrição do imóvel, já existente na matrícula ou na transcrição, tenha elementos adequados que permitam concluir, na situação concreta, que a área georreferenciada é a que consta no registro, e que a inserção das coordenadas de georreferenciamento não implicará dano a terceiros, atual ou potencialmente, por não alterar, de forma alguma, a conformidade física do imóvel (nesse sentido, cf. NSCGJ, XX, itens 57.3 *in fine,* 135.1, alínea *d in fine,* e 135.1, alínea *h in fine*).

Ora, *in casu* é de todo insuficiente a descrição constante do registro de imóveis, a saber (cf. matrícula 8.224, copiada a fl. 40-44):

> *"TERRENO, com área de 01 alqueire e 249,00 ms2, ou seja 2.44.49 has, situado no Bairro do Rosario, deste distrito, municipio e comarca de Atibaia, dividido, sem benfeitorias, confrontando no seu todo, com terras de Inacio José Pedroso, de Izaias Pereira, de Inacio Pedroso e de Angelo Ravelli."*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001243-17.2020.8.26.0048 e o código 2322EAB.

Do ponto de vista tabular, portanto, não existem elementos que permitam concluir que a área georreferenciada (fl. 16-22 e 27-30) corresponda ao que está registrado nem, muito menos, que a inserção desses dados não ofenda direitos de confrontantes: o mero fato de o interessado haver mandado proceder ao levantamento georreferenciado, com notícia às repartições competentes (Incra, Secretaria do Meio Ambiente, Receita Federal) não basta, por óbvio, para assegurar, na perspectiva registral, que essa seja a área matriculada, e que seja dispensável o processo de retificação com audiência dos confrontantes (Lei nº 6.015/1973, art. 213, II).

7. A par isso, o negócio jurídico sobre o qual o recorrente funda a sua legitimidade para requerer a averbação (fl. 10-13) tem, como causantes, somente alguns dos proprietários (cf. fl. 10 e 44), o que é outra razão para exigir-se processo de retificação bilateral em que se ouça o dono que não interveio nesse ato jurídico (NSCGJ, XX, 136.8, *verbis* "Os titulares do domínio do imóvel objeto do registro retificando serão notificados para se manifestar em 15 (quinze) dias quando não tiverem requerido ou manifestado, voluntariamente, sua anuência com a retificação").

8. Em suma: já por conta da precariedade da descrição tabular, já pela falta de anuência de todos os donos, a retificação bilateral era necessária, e a averbação não podia ser deferida, como bem apontou a Oficial de Registro de Imóveis e corretamente ficou confirmado pela Corregedoria Permanente.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001243-17.2020.8.26.0048 e o código 2322EAB.

conhecimento do recurso administrativo e, no mérito, pelo seu não provimento.

Sub censura.

São Paulo, 20 de julho de 2020.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001243-17.2020.8.26.0048 e o código 2322EAB.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001243-17.2020.8.26.0048

CONCLUSÃO

Em 21 de julho de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, conheço do recurso administrativo interposto e a ele nego provimento.

São Paulo, 21 de julho de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001243-17.2020.8.26.0048 e o código 231CE28.