PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1004940-28.2023.8.26.0505

(631/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – DESDOBRO – IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DE MANANCIAIS – COMPENSAÇÃO AMBIENTAL DE RESERVA LEGAL QUE ONERA IMÓVEL DE TITULAR DE DOMÍNIO DIVERSO – TERCEIRO QUE NÃO ANUIU À PRETENDIDA AVERBAÇÃO – DESCRIÇÃO PRECÁRIA DA ÁREA OBJETO DA COMPENSAÇÃO – OFENSA AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA – ÓBICES MANTIDOS – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Vinicius Freitas Reis*** contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Ribeirão Pires/SP, confirmando a negativa de averbação do desdobro do imóvel matriculado sob nº 36.234 junto à referida serventia extrajudicial (fls. 144/146).

Alega o recorrente, em síntese, que não precisa figurar como proprietário tabular para averbar a compensação ambiental, certo que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004940-28.2023.8.26.0505 e o código 10F57D7.

a apresentação do contrato particular de compra e venda é suficiente para subsidiar o ingresso do gravame na matrícula nº 778 (transcrição nº 8.476) do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Ribeirão Pires/SP. Sustenta a regularidade da compensação ambiental, pois o desdobro do imóvel, localizado em área de Proteção e Recuperação dos Mananciais, foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Pires, mediante emissão da Declaração de Vinculação nº 366/2016 (fls. 156/164).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 180/183).

Opino.

Na hipótese, o recorrente pretende o desdobro do imóvel matriculado sob nº 36.234 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Ribeirão Pires/SP, localizado em área de Proteção e Recuperação dos Mananciais.

É incontroverso que todo o Município de Ribeirão Pires está inserido em área de Proteção e Recuperação dos Mananciais, certo que a legislação ambiental afeta o uso e a ocupação do solo e exige, *in casu*, compensação ambiental de 5.850,00m², conforme Declaração de Vinculação nº 366/2016 (fls. 126), manifestação do Oficial (fls. 03) e do próprio recorrente (fls. 161/164).

A propósito, cumpre lembrar que o Código Florestal de 2012 (Lei nº 12.651/2012) traz em seu art. 4º a previsão de áreas de preservação permanente em zonas rurais ou urbanas. A lei florestal não busca somente proteger as florestas, mas toda formação vegetal de qualquer ecossistema, razão pela qual merece ser aplicada também às

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004940-28.2023.8.26.0505 e o código 10F57D7.

vegetações da cidade, seja na zona rural ou urbana.

Destarte, para efetivação do desdobro pretendido, é imprescindível a identificação e delimitação da área destinada à compensação ambiental.

As áreas de preservação ambiental nas propriedades caracterizam-se como uma limitação administrativa necessária à tutela do meio ambiente para as presentes e futuras gerações, em harmonia com a função social da propriedade, o que legitima haver restrições aos direitos individuais em benefício dos interesses de toda a coletividade.

De acordo com a jurisprudência do E. STJ (REsp nº. 1.179.316/SP, relator Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, julgado em 15/6/2010, DJe de 29/6/2010 e REsp nº. 1.635.392/MG, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 7/2/2017, DJe de 31/8/2020), a obrigação de demarcar, averbar e restaurar a área de reserva legal configura obrigação *propter rem*, que se transfere automaticamente ao adquirente ou ao possuidor do imóvel. Sendo assim, cumpre ao Oficial registrador exigir a averbação das áreas de preservação ambiental quando do desdobro do imóvel.

A propósito, o Código Florestal reforçou a ideia trazida pelo art. 1.228, § 1º, do Código Civil, no sentido de que o direito de propriedade deve atender a sua função social, preservando-se "*a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas*". A Lei nº 12.651/2012 prevê, em seu art. 2º, que a propriedade deve ser exercida com as limitações que a legislação estabelecer e, no § 2º do mesmo artigo, dispõe que as obrigações previstas na lei ambiental têm natureza real, tornando clara a transmissibilidade do dever ambiental para adquirentes do imóvel.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004940-28.2023.8.26.0505 e o código 10F57D7.

No caso concreto, a Declaração de Vinculação nº 366/2016 (fls. 26) onera propriedade de terceira pessoa. Com efeito, da leitura da certidão de matrícula nº 778 (transcrição nº 8.476) do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Ribeirão Pires/SP (fls. 13/17), verifica-se que o imóvel em que o recorrente pretende inscrever a compensação ambiental de reserva legal está registrado em nome de Cristiane Fonseca Espósito (R. 11).

Destarte, a despeito da existência de um contrato particular de compra e venda celebrado com Antenor Minozzo (fls. 90/93), o fato é que referida pessoa, que participou da avença na condição de vendedor do imóvel, não mais figura como titular de domínio do imóvel.

Ora, não se desconhece a possibilidade de compensação ambiental por meio de instituição de servidão ambiental (art. 9-A da Lei nº 6.938/1981) ou de aquisição de área em imóvel pertencente a terceiro (art. 66, § 5º, incisos I ao IV, Lei nº 12.651/2012). Entretanto, na hipótese em análise, não é possível concluir, tampouco presumir, a concordância da atual proprietária tabular com a imposição da restrição administrativa pretendida pelo recorrente.

Por conseguinte, correta a negativa de averbação de limitação administrativa que onere propriedade de terceiro que sequer anuiu com a Declaração de Vinculação nº 366/2016 que integra o título apresentado ao registrador (fls. 126).

Ademais, o princípio da especialidade objetiva, previsto no art. 176 da Lei de Registros Públicos, estabelece que a descrição contida na inscrição do imóvel junto ao registro imobiliário deve permitir a compreensão de sua singularidade, tornando-o inconfundível em face de qualquer outro.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004940-28.2023.8.26.0505 e o código 10F57D7.

Os precedentes administrativos do Egrégio Conselho Superior da Magistratura, fortes nas lições de Afrânio de Carvalho (Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015/73, 2ª ed., Rio de Janeiro, 1977, p. 219) e de Narciso Orlandi Neto (Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, p. 68), ao examinar atos de registro em sentido estrito, afirmam que a especialidade objetiva *"exige a identificação do imóvel como um corpo certo impedindo o ingresso de título sem coincidência com o imóvel registrado a partir da aproximação dos elementos constantes no título e na matrícula*" (TJSP; Apelação 0002476-47.2015.8.26.0111; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Cajuru - Vara Única; Data do Julgamento: 24/07/2018; Data de Registro: 30/07/2018).

O princípio da especialidade objetiva também fornece a certeza da localização física do imóvel e dos direitos nele inscritos, dando forma à segurança jurídica decorrente do registro imobiliário.

No caso em tela, contudo, inexiste descrição da área e das divisas objeto da compensação ambiental, limitando-se a Declaração de Vinculação nº 366/2016 (fls. 126) a indicar a compensação ambiental de 5.850,00 m², o que contraria ao princípio da especialidade objetiva e obsta, consequentemente, a averbação pretendida.

Como se vê, os óbices apresentados pelo registrador mostram-se intransponíveis.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de ser *negado provimento* ao recurso administrativo interposto.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004940-28.2023.8.26.0505 e o código 10F57D7.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004940-28.2023.8.26.0505 e o código 10F57D7.

CONCLUSÃO

Em 30 de setembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1004940-28.2023.8.26.0505

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Intimem-se e publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004940-28.2023.8.26.0505 e o código 10F610F.