CONCLUSÃO

Em 12 de maio de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **Caren Cristina Fernandes de Oliveira**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(305/21-E)

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.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação (fl. 224-228) em que Cláudio José Gregório de Caires, Cléa de Lourdes Colombo Caires, Odair Roberto Gregório de Caires e Adriana de Fatima Lappi de Caires visam à reforma da sentença (fl. 205-211) que, julgando improcedente pedido de providências, confirmou a recusa feita pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Catanduva e, portanto, manteve o indeferimento da averbação de coordenadas georreferenciadas de imóvel rural.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010219-86.2019.8.26.0132 e o código A08B98.

Alegam os recorrentes, em síntese, que não está correto exigir-lhes que se valham da via jurisdicional. É possível desde logo proceder à averbação pretendida, observadas a certificação do georreferenciamento do imóvel rural realizada pelo INCRA, que é a garantia de que os limites do imóvel não se sobrepõem a outros, e a desnecessidade de notificação dos confrontantes, nos termos do art. 176, § 13, da Lei n.º 6.015/1973, inserido pela Lei n.º 13.838/2019. Por tudo isso, a sentença – dizem os recorrentes – tem de ser reformada, para que se defira a averbação, tal como almejado.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 236-238).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Pretendem os recorrentes a retificação do imóvel matriculado sob n.º 25.531, no Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Catanduva, com a averbação de sua descrição georreferenciada.

A recusa do Oficial lastreou-se nos seguintes motivos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010219-86.2019.8.26.0132 e o código A08B98.

(fl. 22):

> *"Considerando que a descrição do imóvel objeto da matrícula nº 25.531 é extremamente precária, pois não indica perimetrais, rumos, pontos de amarração, e também, pela não possibilidade de identificação dos confrontantes, não sendo possível identificá-lo de forma precisa (determinada), a averbação da retificação/georreferenciamento pretendida, deverá ser realizada somente na VIA JUDICIAL, não sendo possível a sua conclusão pela "via administrativa".*

De fato, é de todo insuficiente a descrição constante do registro de imóveis, a saber (cf. matrícula n.º 25.531, copiada a fl. 9-13):

> *"UMA ÁREA DE TERRAS, destacada de área maior e denominada 'Sítio Santa Laura', situada neste distrito, município e comarca de Catanduva, com 5,00 alqueires ou 12,10 hectares de terras, confrontando atualmente, em linhas gerais, com Francisco Carlos Valli e outros, José Dias; Eduardo Fonseca e outros, Américo Zorato; Mário Bongiovani, Antonio Luiz Florêncio e com terras remanescentes do Sítio Santa Laura".*

Assim, do ponto de vista tabular, não existem elementos que permitam concluir que a área georreferenciada (fl. 27-53) corresponda ao que está registrado e identificar de forma correta e segura todos os confrontantes: o mero fato da parte interessada haver mandado proceder ao levantamento georreferenciado, com notícia às repartições competentes

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010219-86.2019.8.26.0132 e o código A08B98.

(INCRA, Secretaria do Meio Ambiente, Receita Federal) não basta para assegurar, na perspectiva registral, que essa seja a área matriculada.

Nesse sentido, como destacado pelo Registrador, a nota ao subitem 136.6, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"NOTA - A retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo, identificar todos os confinantes tabulares do registro a ser retificado, ou implicar transposição, para o registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que não seja impugnada. A transposição de parcela de imóvel pertencente a confrontante somente será admitida na hipótese de transação, na forma do subitem 136.24, com prova do recolhimento do imposto que incidir".*

Ainda, mesmo na hipótese tratada na Lei n.º 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 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 a terceiros, atual ou potencialmente, por não alterar, de forma alguma, a conformidade física do imóvel.

Em suma, por conta da precariedade da descrição

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010219-86.2019.8.26.0132 e o código A08B98.

tabular, a averbação não podia ser deferida, como bem apontou o Oficial de Registo de Imóveis e ficou confirmado pela Corregedoria Permanente.

Resta à parte interessada, portanto, o socorro da via jurisdicional.

Diante do exposto, o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e que lhe seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

Caren Cristina Fernandes de Oliveira
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010219-86.2019.8.26.0132 e o código A08B98.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo n.º 1010219-86.2019.8.26.0132

CONCLUSÃO

Em 15 de setembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, negando-lhe provimento.

São Paulo, 15 de setembro de 2021.

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 1010219-86.2019.8.26.0132 e o código A08C2B.