PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1001767-59.2021.8.26.0539

CONCLUSÃO

Em 21 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(176/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO – AUSENTES ELEMENTOS SEGUROS PARA AFIRMAR QUE AS ÁREAS GEORREFERENCIADAS CORRESPONDEM AO IMÓVEL REGISTRADO – INSERÇÃO DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS QUE DEPENDE DE PRÉVIA RETIFICAÇÃO BILATERAL – INTELIGÊNCIA DO ART. 213, II, DA LEI N.º 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973 – 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 proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, que, em pedido de providências, manteve a negativa de averbação da descrição georreferenciada à margem da matrícula n.º 5.889, por entender necessário o procedimento de retificação de área, com citação dos confrontantes (fls. 112/116).

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 1001767-59.2021.8.26.0539 e o código B1E86D.

Sustenta o recorrente, em suma, que os óbices à pretendida averbação não merecem subsistir, pois o trabalho técnico de levantamento foi realizado *intra muros*, estando dispensada a anuência dos confrontantes. Além disso, o INCRA atestou a inexistência de sobreposição de áreas, nos termos do art. 176, §5º, da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Esclarece que a pequena diferença de área decorre da imprecisão da medição antiga, ressaltando que o georreferenciamento e a certificação no INCRA não reconhecem o domínio (art. 9º, § 2º, do Decreto n.º 4.449, de 30 de outubro de 2002), assim como a retificação do registro imobiliário não cria ou extingue direitos, tampouco implica na aquisição ou transferência de parte ideal do imóvel. Por fim, alega que o georreferenciamento aprimora a especialização e a individualização do imóvel (fls. 119/128).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 140/144).

É o relatório.

Passo a opinar.

Pretende o recorrente a averbação da descrição georreferenciada à margem da matrícula n.º 5.889 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, independentemente do processo de retificação de área com audiência dos confrontantes.

A averbação do georreferenciamento é prevista para aperfeiçoamento do cadastro dos imóveis, sendo certo que a Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, procurou facilitar sua vinda ao registro, pois:

(a) para a identificação prevista no art. 176, §§ 3º e

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 1001767-59.2021.8.26.0539 e o código B1E86D.

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 georreferenciadas, 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 n.º 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 n.º 6.015, de 31 de dezembro de 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 a terceiros, atuais ou potenciais, pois não altera, de nenhuma maneira, a conformidade física do imóvel.

No caso em tela, a matrícula imobiliária n.º 5.889 (averbação n.º 5) traz a seguinte descrição (fls. 129/133):

> *"o imóvel encerra uma área de 9,885 alqueires paulistas, ou 23,9227048 ha., nos termos da sentença de fls. 47/48 dos mesmos Autos. Ficando a área retificada dentro das Atuais confrontações: Inicia-se no marco nº 01 cravado na margem*

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 1001767-59.2021.8.26.0539 e o código B1E86D.

esquerda do córrego Ribeirão Claro e segue em linha reta confrontando-se com o Sr. Guerino Angelo Maitan por um azimute de 87º41'48" e com uma distancia de 1.591,19 m. até o marco nº 02; deste deflete a direita e segue em linha reta confrontando-se com o Sr. Euridece de Moraes Gimeneses por um azimute de 140º36'50" e com uma distancia de 141,65m. até o marco nº 03, deste deflete a direita e segue em linha reta confrontando-se com o Sr. Euridece de Moraes Gimeneses por um azimute de 225º59'45" e com uma distancia de 47,78m. até o marco nº 04; deste deflete a direita e segue em linha reta confrontando-se com o Sr. Antonio Pires Tavares por um azimute de 267º10'15" e com uma distancia de 1.536,08 m. até o marco nº 05; deste deflete a direita e segue acompanhando a trajetória da margem esquerda do córrego Ribeirão Claro até o marco nº 01 ponto de partida".

E, nos termos consignados pelo Oficial de Registro de Imóveis, em sua manifestação de fls. 98/104, após analisar os trabalhos técnicos apresentados (fls. 30/40), inclusive a reconstituição do imóvel feita a seu pedido (fls. 105), *"o imóvel descrito georreferencialmente não é aquele descrito na averbação nº 5 da matrícula nº 5.889"*, de modo que, do ponto de vista tabular, não existem elementos seguros que permitam concluir que as áreas georreferenciadas correspondem 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 n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 213, inciso II).

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 1001767-59.2021.8.26.0539 e o código B1E86D.

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

Ante o 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, 20 de abril de 2022.

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 1001767-59.2021.8.26.0539 e o código B1E86D.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 20 de abril de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. n.º 1001767-59.2021.8.26.0539

Vistos.

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

São Paulo, 20 de abril 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 1001767-59.2021.8.26.0539 e o código B1E78F.