PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000014-03.2025.8.26.0515

(223/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. Desmembramento de imóvel rural. Anuência de terceiro titular de direitos inscritos na matrícula. Abertura de matrícula própria por autarquia em relação a uma das áreas. Regularização superada no curso do feito. Perda parcial do objeto configurada. Exigência remanescente de concordância expressa da Fazenda do Estado de São Paulo. Ação discriminatória julgada procedente com trânsito em julgado. Declaração de que a área expropriada consiste em terra devoluta. Manifestação anterior da Fazenda Estadual restrita ao procedimento de georreferenciamento. Anuência específica para o georreferenciamento que, por conter ressalva quanto à situação dominial, não supre a necessidade de efetiva concordância com o desmembramento. Diante da declaração de área pública por ação discriminatória, o desmembramento não se mostra viável para a adequação do fólio real. Manutenção do óbice. Parecer pelo conhecimento parcial do recurso e, na parte conhecida, pelo não provimento.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Plínio Junqueira Júnior, Plínio Junqueira Neto, Raquel Junqueira Santos, Daniel Junqueira contra a r. sentença (fls. 208/210) proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rosana/SP, que manteve a exigência de anuência expressa dos terceiros titulares de direitos inscritos nas matrículas nº 8.354 e nº 8.355, para então proceder ao desmembramento das áreas objetos de duas ações de desapropriação movidas, respectivamente, pela Fazenda do Estado de São Paulo (FESP) e pela Companhia Energética de São Paulo (CESP).

Os interessados interpuseram recurso de apelação (fls. 213/221), afirmando que buscam adequar a realidade registral à fática,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000014-03.2025.8.26.0515 e o código 16D4EDD.

separando as áreas desapropriadas. Argumentaram que o ato não trará prejuízos, pois todos os ônus e direitos existentes serão transportados para as novas matrículas, em obediência ao princípio da continuidade. Sustentaram que a manutenção da situação atual fere o princípio da especialidade objetiva. Por fim, defenderam que a Fazenda do Estado anuiu com o georreferenciamento, o que supriria a exigência de anuência para com o desmembramento.

Os recorrentes noticiaram que a CESP obteve o registro da área desapropriada, dando lugar a nova matrícula, o que foi averbado no assento imobiliário de nº 8.354 (AV-12), restando superado o pedido em relação ao trecho expropriado pela CESP (fls. 440).

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo reconhecimento da perda parcial do objeto do recurso e pela manutenção da r. sentença (fls. 456/458).

É o relatório.

Preliminarmente, anota-se que o feito foi processado como Pedido de Providências, versando a controvérsia sobre pretensão de anotação do desmembramento na matrícula, a ser inserido no fólio real por meio de averbação, conforme previsto no artigo 167, inciso II, item 4, da Lei nº 6.015/73 e nas Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, Tomo II, Cap. XX, item 9, alínea 'b', subitem 4, de modo que a sentença desafia o Recurso Administrativo e não Apelação. Não obstante, não havendo prejuízo, a apelação deve ser recebida como Recurso Administrativo, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o caso é de conhecer parcialmente do recurso e, na parte conhecida, negar-lhe provimento.

Os imóveis pertencentes aos recorrentes foram objetos de ações de desapropriação (autos nºs 0000003-79.1988.8.26.0627 e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000014-03.2025.8.26.0515 e o código 16D4EDD.

0700504-80.1997.8.26.0515), propostas, respectivamente, pela FESP e pela CESP. A ausência de registro das expropriações motivou a parte a requerer o desmembramento, conforme prenotação de nº 9253 (fls.164/165), a fim de que as matrículas refletissem a área efetivamente sob sua posse e domínio.

Durante a tramitação do feito, noticiou-se que, em relação à área expropriada pela CESP (autos nº 0700504-80.1997.8.26.0515), restou regularizada a situação, com a abertura de matrícula própria, sob o nº 8.880, em 20 de outubro de 2025 (fls. 232/372), com respectiva averbação na matrícula de origem (nº 8.354, fls. 440).

Imperioso, reconhecer, portanto, a perda parcial do objeto do recurso neste ponto.

Cumpre analisar a exigência remanescente, referente à necessidade de anuência expressa da Fazenda do Estado de São Paulo para com o desmembramento das matrículas nº 8.354 e nº 8.355.

De saída, a respeito da desapropriação realizada pela Fazenda Estadual e ausência do registro respectivo, necessário fazer uma correção à narrativa apresentada pela parte recorrente.

Diversamente do relatado, a desapropriação intentada pela FESP, autuada sob o nº 0000003-79.1984.8.26.0627, teve desfecho atípico, pois no curso do feito houve julgamento de procedência de ação discriminatória (autos nº 0000004-30.1985.8.26.0627), com trânsito em julgado em 30 de março de 2020, de modo que a área objeto da ação expropriatória foi considerada terra devoluta. Deste modo não houve desapropriação e consequente condenação da Fazenda Estadual ao pagamento de indenização pela terra nua, mas apenas pelas benfeitorias nela realizadas.

De uma leitura atenta dos autos, verifica-se das matrículas ora em análise a averbação “para constar que 'a ação discriminatória nº

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000014-03.2025.8.26.0515 e o código 16D4EDD.

0000004-30.1985.8.26.0627 – ordem 0777/1985 do 14º Perímetro, proposta pela Fazenda do Estado de São Paulo contra Antenor Duarte do Valle e outros, foi julgada procedente, com transito (sic) em julgado em 30/03/2020, tendo sido inserido no corpo da sentença a expressão: '...Reconhecida a boa-fé, devem ser estipuladas suas consequências...'" (AV-04/M-8354 - fls. 68, e AV-03/M-8355 - fls. 74).

Tal circunstância, que não foi esclarecida nos presentes autos, possui grande relevância para a análise da questão posta, uma vez que altera o contexto fático em relação ao qual formulou a parte interessada sua pretensão.

Pois bem.

Por ocasião do georreferenciamento do imóvel, quando o bem matriculado sob o nº 7.893 teve seu registro dividido para representar as glebas A (nº 8.354) e B (nº 8.355) da Fazenda Santa Marina, os proprietários obtiveram junto à FESP:

> "EXPRESSA CONCORDÂNCIA COM A AVERBAÇÃO na matrícula nº 7.893 do CRI de Rosana, que informa a propriedade rural denominada "Fazenda Santa Marina", do levantamento georreferenciado do perímetro do imóvel.
>
> Esclarece, de outro lado, que o imóvel está inserido no objeto da Ação Discriminatória do 14º. Perímetro de Teodoro Sampaio, em trâmite pela comarca de Teodoro Sampaio (Proc 0000004-30.1985.8.26.0627 – cf. averbações lançadas na matrícula: AV.1 – M. 7.893 e AV.4 – M. 7.893).
>
> Pendente, portanto, impugnação judicial a respeito do domínio do imóvel, tem-se que a presente anuência ***não implica reconhecimento da propriedade particular*** da área e não produz qualquer efeito sobre o desfecho da Ação Discriminatória." (fls. 84 – destaque não original).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000014-03.2025.8.26.0515 e o código 16D4EDD.

Pretendem os recorrentes se valer de referida manifestação para tentar suprir a exigência apresentada pelo Registrador (Nota de Devolução nº 131/2024, fls. 164/165), o que não se pode admitir.

O georreferenciamento corresponde ao levantamento das coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural, vinculando-o ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), conforme previsão do artigo 9º do Decreto nº 4.449/2002. Trata-se de procedimento de natureza técnica e descritiva, a fim de aperfeiçoar a identificação do imóvel rural, em atendimento ao princípio da especialidade objetiva.

Por outro lado, o desmembramento corresponde a forma de parcelamento do solo, com subdivisão de uma gleba em duas ou mais parcelas, com restrição de que não seja desmembrado em áreas de tamanho inferior à do módulo rural (Lei nº 4.504/1964, artigo 65 e Lei nº 5.868/1972, artigo 8º).

O artigo 176, parágrafo 3º, da Lei nº 6.015/73, expressamente prevê, para o desmembramento de imóvel rural, o fornecimento das informações de georreferenciamento, o que buscou fazer a parte com os documentos apresentados às fls. 84/155.

No entanto, a anuência como a prestada pela FESP às fls. 84, não equivale à concordância com a descrição dos limites e da localização da área, alteração na substância do direito de propriedade ou de outros direitos reais ou averbados.

Nesse ponto, verifica-se que o documento indicado não possui a amplitude que lhe pretende conferir a parte recorrente.

De outra banda, as circunstâncias fáticas do presente caso denotam não ser o desmembramento, como requerido, o caminho para

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000014-03.2025.8.26.0515 e o código 16D4EDD.

ajustar a situação registral do imóvel à realidade fática: para obter o que pretendem (extremar o seu domínio, de um lado, da propriedade pública, do outro), os interessados precisam do ingresso do título da Fazenda, pelo qual se permita a abertura de nova matrícula ou para a área pública (subsistindo então, nas matrículas já existentes, somente o domínio particular), ou para a área privada (restando pois, nos assentos de agora, somente o domínio público); o que não se pode admitir, contudo, é que simplesmente excluam a faixa que não lhes pertencem, a qual ficaria, então, sem constar do registro de imóveis. É por isso, note-se, que nesses casos se exige o registro de título de divisão, ou a divisão amigável (Lei nº 6.015/73, art. 167, I, 23), sem que, entretanto, se admita, por mera retificação, a simples repulsa da área que não caiba aos interessados.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que (i) seja a apelação recebida como recurso administrativo; (ii) que seja este parcialmente conhecido; e (iii) na parte conhecida, seja-lhe negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETÍCIA ANTUNES TAVARES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000014-03.2025.8.26.0515 e o código 16D4EDD.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 3 de junho de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000014-03.2025.8.26.0515

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação **como recurso administrativo, dele conheço parcialmente e, na parte conhecida, nego-lhe provimento.**

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000014-03.2025.8.26.0515 e o código 16D54B6.