PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1001766-74.2021.8.26.0539

CONCLUSÃO

Em 14 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(38/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO – PRECARIEDADE DA DESCRIÇÃO TABULAR – INSERÇÃO DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS QUE DEPENDE DE PRÉVIA RETIFICAÇÃO BILATERAL - INTELIGÊNCIA DO ART. 213, II, DA LEI N.º 6.015/73 - 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 a fls. 141/145, nos autos do pedido de providências formulado em face do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, que manteve a negativa de averbação da descrição georreferenciada à margem da matrícula nº 5.329 por entender necessário o procedimento de retificação de área, com citação dos confrontantes.

Sustenta o recorrente, em suma, que os óbices à pretendida averbação não merecem subsistir, pois o trabalho técnico de levantamento foi realizado *intramuros*, estando dispensada a

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 1001766-74.2021.8.26.0539 e o código AABBDF.

anuência dos confrontantes. Além disso, o INCRA atestou a inexistência de sobreposição de áreas, nos termos do §5º do art. 176 da Lei n.º 6.015/73. 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, Decreto nº 4.449 de 2002), assim como a retificação do registro imobiliário não cria ou extingue direitos e, tampouco, implica a aquisição ou transferência de parte ideal do imóvel. Por fim, alega que o georreferenciamento aprimora a especialização e a individualização do imóvel (fls. 151/160).

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 177/181).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que o Oficial de Registro está equivocado ao afirmar, na nota devolutiva (fls. 110/111) expedida por ocasião da manutenção dos óbices apresentados à averbação requerida pelo recorrente (fls. 100/104), que o pedido de providência "deve ser formulado especificamente pelo interessado diretamente ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Serviço de Imóveis". Com efeito, assim dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX, subitem 39.7:

> *39.7. Aplicam-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, com base no art. 246 do Código Judiciário do Estado, as disposições previstas nestas normas para o procedimento da dúvida registral, a 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 1001766-74.2021.8.26.0539 e o código AABBDF.

inclusive.

Logo, não se conformando o apresentante com a exigência, ou não a podendo satisfazer, a seu requerimento e com a declaração de pedido de providências, caberia ao Oficial de Registro, para dirimi-lo, remeter o título ao Juízo competente, com observância, no mais, do disposto no item 39, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Com relação à qualificação negativa do título, porém, devem ser mantidas as exigências formuladas pelo registrador.

Pretende o recorrente a averbação da descrição georreferenciada à margem da Matrícula nº 5.329 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, o que lhe foi negado em virtude da precariedade da descrição do imóvel que, assim, não permite sua precisa localização geodésica.

Como é sabido, a averbação do georreferenciamento é prevista para aperfeiçoamento do cadastro dos imóveis, sendo certo que a Lei nº 6.015/1973 procurou facilitar sua vinda 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 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

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 1001766-74.2021.8.26.0539 e o código AABBDF.

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).

A despeito da facilitação ao ingresso da descrição georreferenciada, mesmo na hipótese tratada no art. 176, § 13, da Lei nº 6.015/1973, 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, é insuficiente a descrição do imóvel constante da matrícula nº 5.329, copiada a fls. 161/170:

> *"Uma propriedade rural denominada Fazenda Ribeirão de São Pedro e Ribeirão Claro, situado no município de São Pedro do Turvo, desta Comarca, com 152,00 alqueires paulistas iguais a 367,84 há, mais ou menos, contendo benfeitorias, confrontando com Alfredo Tavantes, Guerino Maitan, Ribeirão Claro, Ribeirão São Pedro, Zeferino José de Andrade e Vicente de Andrade, Recadastrada no Incra sob nº 628.123.000.884 – área total 367,8, módulo 64,4, nº de módulos 5,71 e fração mínima de parcelamento 25,0."*

A descrição, inegavelmente, é precária. Não há

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 1001766-74.2021.8.26.0539 e o código AABBDF.

indicação de seguro ponto de amarração, área precisa, medidas perimetrais, azimutes, coordenadas e indicação dos números de matrículas ou transcrições dos imóveis confrontantes. Daí porque é possível afirmar que a descrição lançada na abertura da matrícula não permite a precisa localização geodésica do imóvel e o conhecimento do seu formato.

Ademais, na planta e no memorial descritivo apresentados, tal como esclareceu o Oficial de Registro em sua manifestação (fls. 127/133), *"O imóvel matriculado sob nº 5.329 (objeto da retificação) apresenta (segundo a abertura da matrícula) confrontações com imóveis que pertenceram (ou pertencem) a: a) ALFREDO TAVANTE (transcrição nº 22.257, atualmente matrícula nº 9.930); b) GUERINO MAITAN (atual matrícula nº 377); c) VICENTE DE ANDRADE (na verdade, VICENTE JOSÉ DE ANDRADE, transcrição nº 15.096, atual matrícula nº 35.950); d) RIBEIRÃO CLARO; e) RIBEIRÃO DE SÃO PEDRO; f) ZEFERINO JOSÉ DE ANDRADE.*

Na planta e no memorial descritivo apresentados: a) não houve indicação do número da matrícula ou transcrição do imóvel que pertence ou teria pertencido a ZEFERINO JOSÉ DE ANDRADE; b) não houve indicação dos RIBEIRÕES CLARO e SÃO PEDRO como confrontantes; c) os imóveis matriculados sob nºs 16.635, 549, 16.700, 37.304, 37.772, 37.773 e 10.027 nunca foram da propriedade de ZEFERINO JOSÉ DE ANDRADE".

Destarte, do ponto de vista tabular, não existem elementos que permitam concluir que a área georreferenciada (fls. 38/68) corresponde 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

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 1001766-74.2021.8.26.0539 e o código AABBDF.

de retificação com audiência dos confrontantes (Lei nº 6.015/1973, art. 213, inciso II).

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

Neste sentido, são os precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"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."* (Recurso Administrativo 1010219-86.2019.8.26.0132, Parecer exarado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Caren Cristina Fernandes de Oliveira e aprovado pelo então Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ricardo Mair Anafe).
>
> *"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*

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 1001766-74.2021.8.26.0539 e o código AABBDF.

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." (CGJSP – Recurso Administrativo 1001243-17.2020.8.26.0048 - Parecer exarado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria Josué Modesto Passos e aprovado pelo então Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ricardo Mair Anafe).

Diante do 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, 04 de fevereiro de 2022.

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 1001766-74.2021.8.26.0539 e o código AABBDF.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça de São Paulo. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001766-74.2021.8.26.0539

Vistos.

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

Publique-se.

São Paulo, 07 de fevereiro 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 1001766-74.2021.8.26.0539 e o código AABC53.