Recurso Administrativo nº1000625-49.2018.8.26.0531

CONCLUSÃO

Em 10 de janeiro de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça.

(Parecer n.º 6/2020-E)

Recurso Administrativo – Registro de imóveis – Procedimento administrativo de retificação de área – Diminuição da área com alteração da figura geodésica e alteração de divisas – Indeferimento liminar do pedido – Prematuridade – Possibilidade de efetivação de diligências esclarecedoras – Pertinência das demais exigências constantes da nota devolutiva – Recurso a que se nega provimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Afonso Carlos do Amaral Aranha, casado com Rosangela Anselmi Demarco, contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Adélia/SP, que julgou procedente a dúvida para determinar que os suscitados procedam à satisfação das exigências apontadas às fls. 02 pela referida Oficial, devendo ser refeito o trabalho técnico apresentado a fim de convergir com as dimensões e divisas constantes na matrícula do imóvel

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000625-49.2018.8.26.0531 e o código 1F60F85.

em questão.

Insurgem-se os recorrentes, sustentando, em síntese, que a sentença recorrida merece ser reformada posto que a retificação de área em questão funda-se em georreferenciamento efetivado por engenheiro competente, o qual, ao final dos trabalhos, concluiu que o imóvel matriculado sob o n.º 5.002 é seccionado por uma estrada Municipal, razão porque a área encontrada é bem inferior à constante do registro/matrícula. Justifica, ainda, a diferença de área em face da averbação n.º 4 em que consta o destaque de uma área para ser objeto de venda. Refutaram, ainda, as demais exigências constantes da nota impugnada; buscando, ao final, o provimento do recurso.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça deixou de se manifestar nos autos (fls. 427/428).

É o relatório.
Opino.

De proêmio, consigno que, apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente, cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Diante disso, passo a seu conhecimento.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000625-49.2018.8.26.0531 e o código 1F60F85.

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação de área administrativamente requerida perante a Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Adélia/SP, tendo por objeto o imóvel matriculado sob n.º 5.002 daquela serventia imobiliária.

Sustenta a oficial registradora que há divergências entre o atual trabalho técnico apresentado com aquele que se encontra arquivado na serventia, representando redução de área de 13,1763 hectares. Aduz, ademais, ser evidente a alteração das divisas indicadas na referida matrícula e que a maioria dos confrontantes não firmou o trabalho técnico apresentado, além de outras divergências materiais apontadas no item "2" de fls. 05.

Os recorrentes, por seu turno, sustentam que houve o destacamento de uma gleba objeto de venda, ocasionando redução da área total, além da abertura de estrada municipal, que seccionou o imóvel em duas partes distintas, o que também gerou a diminuição da área.

Pois bem.

Analisando a matrícula do imóvel juntamente com o memorial descritivo que se encontra averbado junto à Serventia (fls. 22/23), nota-se que a área inicialmente perfazia 294,3182 ha. Posteriormente houve o desmembramento de 3,9182 ha, resultando na área total do imóvel em 290,4000 ha.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000625-49.2018.8.26.0531 e o código 1F60F85.

O novo trabalho técnico (fls. 64/65) apresenta área total de 277,2237 ha, divergindo, pois, das dimensões constantes da matrícula, com redução da área em aproximadamente 13 ha.

E a área do imóvel descrita na matrícula (290,4000 ha) é o resultado obtido após o destacamento de 3,9182, ou seja, já com o desconto da gleba desmembrada (averbação 2). De outro lado, a abertura da estrada municipal representou diminuição da propriedade no importe de 0,6594 ha (fls. 64).

Assim, em princípio, não colhem as alegações dos recorrentes.

Contudo, a Lei n.º 10.931/04, que deu nova redação ao art. 213 da Lei n. 6.015/73, facultou a retificação de registro de que decorra a alteração de medida perimetral, com ou sem modificação da área do imóvel, por meio de procedimento administrativo de competência do Oficial de Registro de Imóveis ou, no Estado de São Paulo, do Juiz a que atribuída a Corregedoria Permanente daquele Oficial, conforme opção do interessado.

Nestes moldes, a exclusão de área, com eventual alteração da figura geodésica, por si só, não se afigura suficiente ao indeferimento liminar do pedido de retificação, devendo ter início o procedimento previsto na Lei dos Registros Públicos para se aquilatar, após seu trâmite, a possibilidade da retificação, observado, sempre, o disposto no art. 225 da Lei n.º 6.015/73.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000625-49.2018.8.26.0531 e o código 1F60F85.

A previsão normativa estabelece instrumentalização da retificação administrativa por meio de vários institutos administrativos voltados a solução de eventuais questões, sem intervenção jurisdicional.

Além disso, é possível ao Registrador Imobiliário examinar as plantas e registros existentes para verificar, efetivamente, se há ingresso em áreas de outros imóveis inscritos no registro imobiliário, ou mesmo determinar a elaboração de estudo técnico de sobreposição de plantas às expensas dos recorrentes.

José Marcelo Tossi Silva (*O procedimento de retificação do registro imobiliário direito brasileiro. In: Direito Imobiliário Brasileiro: novas fronteiras na legalidade constitucional*. São Paulo: Quartier Latin, 2011, p. 1.125) comenta essa situação nos seguintes termos:

> *Por essas razões, o Oficial de Registro de Imóveis, quando necessário, deve realizar diligências e vistorias externas e utilizar os documentos e livros mantidos no acervo de sua serventia visando apurar se o requerimento de retificação atende a todos os seus requisitos, podendo também, para essa finalidade, ou se a descrição realizada estiver incompleta, intimar o requerente e o profissional habilitado para que complementem ou corrijam a planta e o memorial descritivo do imóvel, quando os apresentados contiverem erro ou lacuna, ou apresentem outros esclarecimentos e*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000625-49.2018.8.26.0531 e o código 1F60F85.

documentos, fazendo-o por meio de ato fundamentado.

Essas diligências e vistorias, no Estado de São Paulo, são realizadas independentemente da cobrança de emolumentos e têm seu resultado lançado no procedimento da retificação.

A nota explicativa ao item 124.15 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, sobre essa matéria, prevê que:

"As diligências e as vistorias externas, assim como a conferência do memorial e planta, poderão ser realizadas pessoalmente pelo Oficial de Registro de Imóveis ou, sob responsabilidade, por preposto ou por técnico que contratar, devendo o resultado ser certificado no procedimento de retificação, com assinatura e identificação de quem efetuou a diligência ou a vistoria. Consistindo a prova complementar em simples confrontação do requerimento apresentado com elementos contidos em documentos e livros mantidos no acervo da própria serventia, competirá ao oficial registrador promovê-la "ex officio", sem incidência de emolumentos, lançando no procedimento respectivo certidão relativa aos documentos e livros consultados".

Diante disso, respeitosamente, afigurou-se, no ponto, prematuro o indeferimento liminar do pedido administrativo de retificação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000625-49.2018.8.26.0531 e o código 1F60F85.

Contudo, persiste a necessidade de cumprimento das exigências constantes dos itens II, III, IV, V, VI e VII da nota devolutiva, o que impede a pretendida averbação.

Em face do princípio da especialidade, deverão, de fato, serem sanadas as divergências entre planta, memorial descritivo e memorial do INCRA, que deverá espelhar a mesma realidade do memorial elaborado pelo profissional técnico, incluindo, inclusive, o número da matrícula do imóvel.

Importante consignar, neste passo, que embora o método utilizado possa ter sido diferente, certo é que as medidas perimetrais devem ser as mesmas, o que não se consegue aferir a partir da documentação constante dos autos.

Ademais, nos moldes do item 138 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça todos os signatários deverão ser identificados com o número do RG ou CPF, e sua qualificação, o que não foi observado, sendo certo que a norma administrativa exige que as informações constem do trabalho técnico elaborado e não em documentos apartados.

Também, todas as assinaturas deverão conter reconhecimento de firma por tabelião, assim como as folhas que não contenham assinaturas deverão ser rubricadas por todas as partes, já que rubrica é parte integrante e indica conhecimento do teor do documento (item 122 do Capítulo XX das NSCGJ).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000625-49.2018.8.26.0531 e o código 1F60F85.

Do pedido de notificação deverá constar, ainda, de forma inequívoca, o número da matrícula e a qualidade de cada um que se pretende a notificação, em respeito ao princípio da segurança registral, o que não se vê de fls. 52/55.

Deverá, também, ser apresentada certidão da JUCESP atualizada em nome da pessoa jurídica Companhia Agrícola Colombo para conferência dos poderes outorgados, por meio de contrato ou estatuto social, sendo insuficientes os documentos ofertados pelos recorrentes (atas de assembleia e certidão simplificada incompleta emitida pela JUCESP constando apenas as folhas 1, 2, 3, 4, 5 e 236).

E as distâncias entre os pontos de confrontação da matrícula n.º 5.002 como confrontante da matrícula n.º 14.813, que foi retificada com georreferenciamento certificado pelo INCRA, não são idênticas, motivo pelo qual não poderão ser utilizados os mesmos códigos de certificação, fazendo-se, pois, necessária declaração do INCRA indicando a ausência de sobreposição no caso.

Destaque-se, por derradeiro, que em face da ausência de memorial descritivo referente à estrada que confronta com as glebas 1 e 2, ainda que se afigurasse viável a pretendida retificação com a consequente abertura de matrículas autônomas para referidas glebas, não haveria possibilidade de abertura de matrícula independente para a estrada porque não especificada sua área em memorial descritivo a permitir a análise conjunta com as glebas 1 e 2.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000625-49.2018.8.26.0531 e o código 1F60F85.

Destarte, uma vez superadas as exigências constantes dos itens II, III, IV, V, VI e VII supramencionados, acaso reapresentado o pedido, deverá ser dado prosseguimento ao procedimento de retificação do registro imobiliário perante a Oficial do Registro Imobiliário, nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei n.º 6.015/73.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta pelo recorrente seja recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 10 de janeiro de 2020.

LETÍCIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000625-49.2018.8.26.0531 e o código 1F60F85.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000625-49.2018.8.26.0531

C O N C L U S Ã O

Em 14 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Cuida-se de recurso que foi recebido como administrativo, com fundamento no art. 246 do Decreto-lei Complementar nº 03/1969, porque voltado contra a recusa da prática de ato de averbação (fls. 430/431).

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 14 de janeiro de 2020.

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 1000625-49.2018.8.26.0531 e o código 1F70FC0.