PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1001765-89.2021.8.26.0539

CONCLUSÃO

Em 14 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(30/2022-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 **ANTONIO DA SILVA FAGUNDES FILHO** contra a r. sentença de fls. 112/116, que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas

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 1001765-89.2021.8.26.0539 e o código AA6872.

Jurídicas da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, o qual negou a averbação da descrição georreferenciada à margem da Matrícula n.º 3.499, decidindo pela necessidade de prévio procedimento de retificação de área para averbação do georreferenciamento, com citação dos confrontantes.

Sustenta o recorrente, em suma, que os óbices não merecem subsistir uma vez que o trabalho técnico de levantamento é *intramuros*, dispensada a 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. A pequena diferença decorreu da imprecisão da medição antiga. O georreferenciamento e a certificação no INCRA não reconhecem o domínio (art. 9º, §2º, Decreto n.º 4.449 de 2002). O georreferencimento aprimora a especialização e a individualização do imóvel.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 147/151).

É o relatório.

Opino.

Pretende o recorrente a averbação da descrição georreferenciada à margem da Matrícula n.º 3.499 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 face da precariedade da descrição do imóvel a não permitir a precisa localização geodésica.

Com efeito, a averbação do georreferenciamento é prevista para aperfeiçoamento do cadastro dos imóveis e, como se sabe, a Lei nº 6.015/1973 procurou facilitar sua vinda ao registro, pois:

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 1001765-89.2021.8.26.0539 e o código AA6872.

(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 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 na Lei nº 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.

No caso telado, é de todo insuficiente a descrição constante do registro de imóveis, a saber (cf. matrícula n.º 3.499, copiada a fls. 132/140):

> *"Uma propriedade rural denominada FAZENDA RIBEIRÃO CLARO, situada no Município de São Pedro do Turvo, contendo benfeitorias, estas constituídas de duas casas construídas de madeira, cobertas de telhas mangueira, paiol, tulha, uma pequena garagem, pastos e cercas de arame*

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 1001765-89.2021.8.26.0539 e o código AA6872.

encerrando 17,00 (dezessete) alqueires, iguais a 41,14 há., confrontando em sua integridade, por dois lados com Vergilio Antonio Pedroso, - sucessor de David Carrero, Edgard Archangelo e outros e com o Córrego Ribeirão Claro. Cadastrada no Incra sob n.º 628.123.000.191, área total 82,0, módulo 60,3, n.º de módulos 1,36 e fração mínima de parcelamento 25,0, juntamente com uma área de 12,125406 alqueires, iguais a 29,343482 ha. havidos pelas transcrições n.º 35.453, 32.776 e 31.039 e 11,4398 ha. havidos pela transcrição 27.914."

Como se vê, a descrição é precária. Não há indicação de seguro ponto de amarração, área precisa, medidas perimetrais, azimutes, coordenadas e indicação dos números de matrículas ou transcrições dos imóveis confrontantes.

Consequentemente, a descrição lançada na abertura da matrícula não permite a precisa localização geodésica do imóvel e o conhecimento do seu formato.

À título exemplificativo, o imóvel matriculado sob nº 3.499 apresenta confrontações com imóveis que pertenceram (ou pertencem) a: a) VERGÍLIO ANTONIO PEDROSO (atuais matrículas nºs 3.498 e 3.501); b) sucessor de DAVID CARRERO (transcrição nº 10.013, atual matrícula nº 37.285); c) EDGARD ARCHÂNGELO e OUTROS; d) CÓRREGO RIBEIRÃO CLARO.

De outro lado, na planta e no memorial descritivo apresentados além de não haver indicação do número da matrícula ou transcrição do imóvel que pertence ou teria pertencido a EDGAR ARCHÂNGELO e OUTROS, não houve indicação do RIBEIRÃO CLARO como confrontante.

Destarte, do ponto de vista tabular, não existem elementos que permitam concluir que a área georreferenciada (fls.

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 1001765-89.2021.8.26.0539 e o código AA6872.

30/41) 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 ao INCRA não basta para assegurar, na perspectiva registral, que essa seja a área matriculada e que seja dispensável o processo de retificação com audiência dos confrontantes (Lei nº 6.015/1973, art. 213, 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 ficou 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*

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 1001765-89.2021.8.26.0539 e o código AA6872.

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 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, 25 de janeiro de 2.022.

LETICIA 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 1001765-89.2021.8.26.0539 e o código AA6872.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 02 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001765-89.2021.8.26.0539

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, 02 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 1001765-89.2021.8.26.0539 e o código AA6936.