

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1018896-26.2022.8.26.0577

(220/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO – GEORREFERENCIAMENTO – ELEMENTOS DESCRITIVOS TRAZIDOS NA NOVA CERTIFICAÇÃO FEITA PELO INCRA, RESULTANTE DA ALTERAÇÃO DA METODOLOGIA ADOTADA – ITEM 135.1, ALÍNEA "H", CAPÍTULO XX, TOMO II, DAS NSCGJ – RECONHECIMENTO, PELO PRÓPRIO REGISTRADOR, QUE O ÓBICE INICIALMENTE APRESENTADO NÃO MAIS SUBSISTIA QUANDO DO REINGRESSO DO TÍTULO EM CARTÓRIO – PARECER PELO PROVIMENTO AO RECURSO, COM DETERMINAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Maria Nazareth de Castro Ferreira, Flávio José Castro Ferreira, Silvia Maria de Castro Ferreira Morais, Antenor de Sá Ferreira Júnior, Sergio de Castro Ferreira e Clair de Castro Ferreira* contra a r. sentença proferida nos autos do pedido de providências formulado pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP, mantendo a negativa de averbação na matrícula nº 27.655 dos elementos descritivos trazidos na nova certificação feita pelo INCRA, resultante da alteração da metodologia adotada pelo referido órgão, por entender necessária a anuência dos confrontantes (fls. 75/76).

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 1018896-26.2022.8.26.0577 e o código E2994D.

Sustentam os recorrentes, em suma, que haviam promovido a retificação de registro, nos termos do art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/1973, em que atendidos todos os requisitos legais e normativos, em especial a anuência de todos os proprietários dos imóveis confrontantes. Aduzem que, em virtude de nova orientação normativa do INCRA, houve alteração dos critérios antes utilizados para o georreferenciamento do imóvel rural em questão, o que resultou na alteração dos elementos descritos da área, mas sem que, com isso, houvesse modificação de suas medidas perimetrais. Afirmam, assim, estar caracterizada a hipótese descrita no item 135.1, alínea "h", Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, o que afasta a necessidade de ser apresentada, mais uma vez, a anuência de todos os proprietários dos imóveis confrontantes, sobretudo porque inexistente o risco de prejuízos a terceiros. Acrescentam que o próprio registrador não negou a retificação pretendida, limitando-se a formular ao MM. Juiz Corregedor Permanente proposta de deferimento do pedido sem a exigência de anuência dos confrontantes, ressaltando que foi apresentada a declaração exigida pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, subscrita pelos proprietários e profissional técnico responsável (fls. 82/88).

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 94/96).

Opino.

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.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior 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 1018896-26.2022.8.26.0577 e o código E2994D.

Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do art. 64, inciso VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual nº 3/69 e do art. 16, inciso IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso, considerando que a pretensão dos recorrentes é voltada à retificação de registro imobiliário.

Pois bem. Cumpre consignar que o Oficial de Registro, ao formular o presente pedido de providências, deixou de juntar aos autos a nota de devolução expedida quando do protocolo do título. Contudo, afirmou que havia exigido a apresentação de anuência dos confrontantes do imóvel para processamento da retificação pretendida e que, quando do reingresso do título, *"o interessado juntou uma planilha, que mostra a insignificância de alterações de medidas, de distância ou extensão"*. Então, o próprio registrador concluiu que *"os documentos apresentados demonstram que se trata do mesmo imóvel, as diferenças de medida, distância ou extensão são insignificantes (...), decorrentes apenas da alteração da metodologia aplicada"*. Então, propôs *"o deferimento do pedido, sem o cumprimento da exigência de anuência dos confrontantes"* (fls. 01/03).

Ora, se o próprio registrador afirma que o óbice apresentado na nota devolutiva expedida não merece subsistir, causa estranheza que tenha formulado pedido de providências ao MM. Juiz Corregedor Permanente.

Como é sabido, a função registral imobiliária, por destinar-se a dar segurança jurídica, fazendo ingressar nos

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 1018896-26.2022.8.26.0577 e o código E2994D.

assentos imobiliários somente os títulos hígidos que houverem suportado exame favorável, não comporta a solução de consultas, controvérsias interpretativas ou divergências de entendimento.

A qualificação registral imobiliária desenrola-se, consoante o Desembargador Ricardo Dip, como um juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem à sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistração[1].

A atividade registral e os assentos que dela decorrem não se destinam a resolver incertezas de interpretação ou dificuldades de compreensão de seu alcance. São, neste sentido, os ensinamentos de Ricardo Dip: *"é certo que não cabe incluir na publicidade aquilo que aos registradores pareça 'convir' ao mero esclarecimento de uma dada situação jurídica", seja "para reforçar uma publicidade legal", seja "para acautelar de uma situação factual"*[2].

De fato, e em tese, a Corregedoria Permanente e a Corregedoria Geral da Justiça não são órgãos consultivos sobre a registrabilidade de títulos. Permite a lei, isto sim, consulta que diga respeito à cobrança de custas pela prática de atos registrários (art. 29 da Lei nº 11.331/02).

Não é essa a hipótese vertente, no entanto.

Na realidade, versam os autos sobre requerimento de retificação de matrícula imobiliária, prenotado e devolvido com exigências. Se assim é, a controvérsia está na recusa da prática de ato de averbação, certo que o registrador, mesmo entendendo que o óbice inicialmente apresentado não mais subsistia quando do reingresso do título em Cartório, acabou por formular pedido de

[1] DIP, Ricardo. Registro de Imóveis (vários estudos). Porto Alegre: IRIB/Sérgio Antonio Fabris Editor, 2005. p. 186.
[2] DIP, Ricardo. Registro de Imóveis (princípios). Tomo I. Descalvado: Primus, 2005. p. 162.

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 1018896-26.2022.8.26.0577 e o código E2994D.

providências em contrariedade ao disposto nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça para a hipótese.

E com relação à qualificação negativa do título, mister ressaltar que, de fato, a exigência formulada pelo registrador não se sustenta.

Assim dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"135.1 O oficial retificará o registro ou a averbação, de ofício ou a requerimento do interessado, quando se tratar de erro evidente e nos casos de:*
>
> *(...)*
>
> *h) alteração ou inserção de elementos descritivos resultantes de nova certificação pelo INCRA do georreferenciamento de imóvel rural, resultante da alteração da metodologia adotada pelo referido órgão relativa ao Plano de Projeção UTM para o Plano de Projeção Geodésico Local (Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF), acompanhado de declaração firmada pelos proprietários e pelo profissional técnico responsável, sob as penas da lei, que a nova certificação é relativa ao mesmo imóvel objeto da certificação anterior, não implica em modificação das medidas perimetrais e não acarreta qualquer prejuízo a terceiro, ainda que potencial."*

É exatamente essa a hipótese dos autos, certo que a declaração assinada pelos proprietários e pelo profissional técnico responsável pela planta e memorial descritivo apresentados (fls. 37/49, 58/59 e 64/65) encontra-se a fls. 28/36.

Nesse cenário, considerando que a descrição do imóvel, já existente na matrícula, tem elementos adequados que

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 1018896-26.2022.8.26.0577 e o código E2994D.

permitem verificar, na situação concreta, que a área georreferenciada é a que consta no registro e que a inserção de elementos descritivos decorrentes de nova certificação feita pelo INCRA por conta da alteração da metodologia adotada pelo referido órgão não implicará danos a terceiros, atuais ou potenciais, pois não altera, de nenhuma maneira, a conformidade física do imóvel, impõe-se o deferimento da retificação pretendida.

Por fim, conveniente se mostra a extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa à Corregedoria Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP para apuração dos fatos e melhor esclarecimento quanto à inobservância do disposto nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, ante a recusa da prática de ato de averbação mesmo após reconhecer que o óbice inicialmente apresentado não mais subsistia.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele *dar provimento*. Opino, ainda, pela extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa à Corregedoria Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP para apuração dos fatos e melhor esclarecimento quanto à inobservância do disposto nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, ante a recusa da prática de ato de averbação mesmo após reconhecer que o óbice inicialmente apresentado não mais subsistia.

Sub censura.

São Paulo, 12 de julho de 2023.

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 1018896-26.2022.8.26.0577 e o código E2994D.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 14 de julho de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1018896-26.2022.8.26.0577

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados:

a) Com fulcro no artigo 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo, recebo a apelação interposta como **recurso administrativo**, o qual **dou provimento**;

b) **determino** a extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa à Corregedoria Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos, para apuração dos fatos e melhor esclarecimento quanto à inobservância do disposto nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, ante a recusa da prática de ato de averbação mesmo após reconhecer que o óbice inicialmente apresentado não mais subsistia.

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 1018896-26.2022.8.26.0577 e o código E2995D.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3 DE FEVEREIRO DE 1874

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Publique-se.

São Paulo, 14 de julho de 2023.

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 1018896-26.2022.8.26.0577 e o código E2995D.