(64-2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – GEORREFERENCIAMENTO – AVERBAÇÃO RECUSADA – DESQUALIFICAÇÃO REGISTRAL CONFIRMADA EM PRIMEIRO GRAU – RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame. **1**. A interessada, recorrente, pretende a averbação do georreferenciamento de imóvel de sua copropriedade, recusada, primeiro, pelo Oficial e, depois, pelo MM Juízo Corregedor Permanente. **2**. O aumento de área e a ausência de anuência dos confrontantes tabulares não é estorvo à inscrição requerida; suficiente, *in casu*, pondera, sua declaração de que respeitou os limites e as confrontações. **3**. Irresignada com a rejeição de seu pedido, interpôs recurso administrativo.

II. Questão em Discussão. **4**. A prescindibilidade da notificação dos confrontantes tabulares, na falta de expressa anuência deles à averbação da geo, nada obstante a nova descrição do bem imóvel importe, em cotejo com a da matrícula, aumento de área.

III. Razões de Decidir. **5**. Apelação conhecida como recurso administrativo, porque o dissenso envolve ato passível de averbação. **6**. Indispensabilidade da notificação dos confrontantes tabulares, diante da alteração substancial da área descrita na matrícula, situação a exigir o resguardo do contraditório. **7**. Precedente recente desta E. Corregedoria, tratando de caso em tudo idêntico ao ora em apreço, no qual reconhecida a insuficiência da declaração do § 13 do art. 176 da Lei n.º 6.015/1973.

IV. Dispositivo. **8**. Negado provimento ao recurso administrativo.

Jurisprudência citada: CGJ/SP, Parecer 612/2024-E aprovado, no dia 20 de setembro de 2024, no RA nº 1000834-05.2022.8.26.0102.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000550-60.2023.8.26.0102 e o código 123DAA3.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

A interessada pretende a averbação do georreferenciamento do bem imóvel matriculado sob o n.º 1.580 do RI de Cachoeira Paulista, do qual é coproprietária. Irresignada com a desqualificação registral, provocou o MM Juízo Corregedor Permanente (fls. 1-9). Agora, inconformada com a r. sentença de fls. 170-174, que negou a inscrição requerida e determinou o processamento do procedimento de retificação administrativa, interpôs o recurso de fls. 179-194.

A averbação recusada, argumenta, objetiva dar cumprimento a uma obrigação legal, estabelecida no Decreto n.º 4.449/2002, modificado pelo Decreto n.º 5.570/2005, e no art. 176, § 3.º, da Lei 6.015/73, de modo a regularizar o bem imóvel rural. Pondera tratar-se de retificação intramuros e que o aumento de área não é óbice ao pedido. Alega que os confrontantes assinaram a planta e o memorial descritivo. De resto, acrescenta, basta, no caso, sua declaração de que respeitou os limites e as confrontações.

Sob essa lógica, sustenta, é desnecessária a notificação dos confrontantes tabulares, é prescindível a expressa anuência deles.

Em sua manifestação de fls. 111-113, o Oficial realçou que a descrição do bem imóvel na matrícula diverge da georreferenciada, que prevê ainda acréscimo de área, daí a indispensabilidade do procedimento de retificação e da anuência dos confrontantes. Na de fls. 129-130, pontuou ser atribuição do responsável técnico (o que subscreve a ART ou o RRT) a identificação dos atuais confrontantes, não necessariamente proprietários.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000550-60.2023.8.26.0102 e o código 123DAA3.

Instado pelo MM Juízo Corregedor Permanente (fls. 134), então diante de requerimento formulado pela interessada, o Oficial listou os confrontantes tabulares (fls. 142). Com isso, atendido, o pedido subsidiário (assim denominado pela interessada) foi, em primeira instância, considerado prejudicado (fls. 170). Nesse ponto, a decisão não foi impugnada; a questão não tornou a ser agitada na apelação.

A D. Procuradoria Geral de Justiça, em seu parecer de fls. 203-206, opinou pelo provimento do recurso.

É o Relatório.

1. A interessada/recorrente Therezinha Miguel de Andrade requer a averbação do georreferenciamento na matrícula n.º 1.580 do RI de Cachoeira Paulista, recusada pelo Registrador e pelo MM Juízo Corregedor Permanente (fls. 13-14, 111-113 e 170-174).

Trata-se do objeto remanescente do pedido de providência por ela suscitado, a única questão apreciada na r. sentença de fls. 170-174, e a única, à vista da apelação de fls. 179-194, devolvida ao conhecimento deste órgão *ad quem*.

2. Em atenção à controvérsia estabelecida, relacionada a ato sujeito a averbação, e ao princípio da fungibilidade recursal, a apelação deve ser conhecida como recurso administrativo, o previsto no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-lei Complementar n.º 3/1969), cujo exame compete a esta Corregedoria Geral da Justiça.

3. O dissenso ora em apreço é repetição de outro submetido recentemente ao conhecimento de Vossa Excelência, objeto do Recurso Administrativo n.º 1000834-05.2022.8.26.0102, igualmente interposto por Therezinha Miguel de Andrade, que lá buscou, tal como aqui pretende, sem

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000550-60.2023.8.26.0102 e o código 123DAA3.

a expressa concordância de todos os confrontantes tabulares, a averbação do georreferenciamento na matrícula n.º 1.580.

Suficiente, assim, reportar-se ao parecer n.º 612/2024-E, da lavra do MM Juiz Assessor da Corregedoria Carlos Henrique André Lisboa, aprovado por Vossa Excelência em 20 de setembro de 2024, transcrevendo algumas passagens elucidativas determinantes do desprovimento daquele, e agora deste recurso, *in verbis*:

> Duas são as questões aqui discutidas: a) possibilidade de retificação administrativa (art. 213, II, da Lei nº 6.015/73) na hipótese de aumento de área do bem; b) necessidade de notificação dos confrontantes em procedimento que visa à averbação de georreferenciamento de imóvel rural.
>
> A questão preliminar é se o aumento da área do imóvel – quando comparados o registro original e a nova descrição – impede a retificação administrativa.
>
> E a resposta, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, é negativa.
>
> No caso em análise, a matrícula descreve o bem com 203,28 hectares (fls. 78) e a descrição georrefereciada se refere a imóvel de 271,5407 hectares (fls. 22).
>
> A descrição constante na matrícula é de 1979 (fls. 78), época em que os recursos de agrimensura eram muito mais precários. A diferença de área, que é até esperada, não pode servir de justificativa para a extinção da retificação administrativa sem indício algum de avanço sobre propriedades lindeiras.
>
> Note-se que o Oficial, destacando o aumento de área (fls.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000550-60.2023.8.26.0102 e o código 123DAA3.

123/127), não trouxe um único elemento no sentido de que a descrição georreferenciada não é intramuros.

...

Assim, caberá aos confrontantes, que deverão ser notificados – como se verá –, apresentar, caso tenham interesse, impugnação ao pedido de retificação (art. 213, § 6.º, da Lei nº 6.015/73).

Já em relação à necessidade de notificação dos confrontantes, respeitado o entendimento da recorrente, têm razão o Oficial e o MM. Juiz Corregedor Permanente.

Como destacado na r. sentença, embora a Lei nº 6.015/73 procure facilitar a averbação do georreferenciamento de imóveis rurais, dispensando tanto a anuência dos confrontantes (art. 176, § 13, da Lei nº 6.015/731) como o procedimento de retificação em si (art. 213, § 11, II, da Lei nº 6.015/732), fato é que o acréscimo de área – substancial, no caso – torna as providências acima mencionadas necessárias. (sublinhei)

Isso se explica pela necessidade de um contraditório mínimo na hipótese em que os interesses dos proprietários de imóveis lindeiros podem, em tese, ser atingidos. Em caso de aumento substancial de área do bem, parece insuficiente a mera declaração apresentada pelo interessado na retificação no sentido de que os limites e as confrontações foram respeitados (art. 176, § 13, da Lei nº 6.015/73). (sublinhei)

...

Como o expediente deve tramitar como retificação, os

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000550-60.2023.8.26.0102 e o código 123DAA3.

confrontantes a serem notificados são aqueles especificados no § 10 do art. 213 da Lei nº 6.015/73 (*"Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos"*).

Não há dúvida, assim, de que os titulares de domínio dos imóveis confrontantes devem ser notificados *"pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou por edital na hipótese do subitem 136.12 deste Capítulo"* (item 136.7 do Capítulo XX das NSCGJ).

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento, com observação.

Em suma, o inconformismo manifestado pela interessada não admite acolhimento. Ora, a situação é idêntica à do Recurso Administrativo n.º 1000834-05.2022.8.26.0102. Não houve alteração fática nem jurídica.

Nessa senda, se, de um lado, em si considerado, o aumento da área indicada na matrícula não é estorvo à averbação da geo, de outro, sua alteração substancial, com sua área saltando de 203,28 para 271,5407 ha (fls. 42-54 e 76-77), torna indispensável a notificação dos confrontantes tabulares, a ser promovida em procedimento de retificação, se, tal como *in concreto*, ausente a anuência deles.

Nessa situação, a declaração da requerente de que respeitou os limites e as confrontações não basta.

Pelo exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000550-60.2023.8.26.0102 e o código 123DAA3.

de Vossa Excelência propõe o desprovimento da apelação, a ser conhecida como recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000550-60.2023.8.26.0102 e o código 123DAA3.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de fevereiro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000550-60.2023.8.26.0102

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, conheço da apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000550-60.2023.8.26.0102 e o código 1243F7C.