PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000549-75.2023.8.26.0102

(741/2024-E)

DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. AVERBAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO. RECURSO DESPROVIDO.

I. **Caso em Exame**

1.Recurso administrativo interposto contra sentença que negou a averbação do georreferenciamento nas matrículas, determinando o prosseguimento do requerimento administrativo de retificação conforme o art. 213 da Lei de Registros Públicos.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se a averbação do georreferenciamento pode ser realizada sem a retificação prévia da área e sem a notificação dos confrontantes, considerando o acréscimo de área identificado.

III. **Razões de Decidir**

3. O recurso foi recebido como recurso administrativo, conforme artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

4. A sentença foi mantida, pois a descrição do imóvel na matrícula não está de acordo com a descrição georreferenciada, exigindo retificação da área com anuência dos confrontantes, à luz do art.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-75.2023.8.26.0102 e o código 11C9498.

213 da Lei 6.015/73.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A averbação de georreferenciamento requer retificação prévia da área quando há discrepância com a matrícula. 2. A notificação dos confrontantes é necessária em caso de aumento substancial de área.

Legislação Citada:

Lei 6.015/73, arts. 176, § 13, 212, 213.

Jurisprudência Citada:

CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1001182-44.2021.8.26.0268, Rel. Des. Fernando Antônio Torres Garcia, j. em 10/02/2022.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **THEREZINHA MIGUEL DE ANDRADE** em face da r.sentença de fls.229/233, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeira Paulista, que, ao apreciar pedido de providências, negou a averbação do georreferenciamento nas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-75.2023.8.26.0102 e o código 11C9498.

matrículas 1.579 e 2.355 e determinou o prosseguimento do requerimento administrativo de retificação, seguindo-se o rito do art. 213 da Lei de Registros Públicos.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando que a pretensão está limitada à averbação do georreferenciamento para cumprimento de obrigação legal advinda do Decreto 4.449/2002, alterado pelo Decreto 5.570/2005, bem ainda do art. 176, §3º da Lei 6.015/73 e necessidade de regularização do imóvel rural. Sustenta-se que o georreferenciamento restringiu-se a corrigir a real área de direito dos proprietários, não adentrou fora dos limites do próprio imóvel descrito nas matrículas originárias. Assim, o mero acréscimo de área não constitui óbice à averbação do georreferenciamento e a exigência de prévia retificação com notificação dos confrontantes impõe ônus indevido aos proprietários e a diferença entre a área encontrada no georreferenciamento, menor ou maior do que a estabelecida na matrícula não é impeditivo para a averbação buscada (fls. 238/253).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 261/264).

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, considerando que a recorrente busca a averbação do georreferenciamento de imóvel rural, o que não se confunde com procedimento de dúvida, em que o ato almejado é de registro, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Apesar do erro na denominação, não há impedimento ao conhecimento do recurso.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-75.2023.8.26.0102 e o código 11C9498.

No mérito, entretanto, o recurso não merece provimento, devendo ser mantida a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

É dos autos que a parte apresentou ao Oficial de Registro de Imóveis de Cachoeira Paulista requerimento para averbação do georreferenciamento junto às matrículas 1.579 e 2.355 da Serventia (imóvel rural denominado como Fazenda Bom Jesus, em Silveiras), que foi submetido à qualificação e emitida a seguinte nota de exigência (fls. 13/14):

> *"O requerimento endereçado ao Cartório não está assinado por todos os proprietários com as firmas reconhecidas (art. 221, II da Lei 6.015/73).*
>
> *A averbação do georreferenciamento é prevista quando a descrição do imóvel na matrícula está de acordo com a descrição georreferenciada.*
>
> *Mas, no caso em tela, a descrição do imóvel na matrícula NÃO está de acordo com a descrição geogerreferenciada, inclusive houve um acréscimo da área originária para a apurada, assim, de acordo com a Lei 6.015/73, nos termos do art. 212 e 213, necessário o procedimento de retificação da área, com a anuência dos confrontantes."*

A sentença determinou o prosseguimento do requerimento como de retificação (art. 213 da LRP), com a imposição de que fossem feitas as notificações dos confrontantes tabulares (fls. 229/233).

Pois bem.

Após a instauração do pedido de providências, o Oficial apresentou novas informações, ratificando os termos da nota devolutiva,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-75.2023.8.26.0102 e o código 11C9498.

esclarecendo que a descrição do imóvel na matrícula não está de acordo com a descrição georreferenciada, inclusive com acréscimo da área originária para a apurada, tornando necessário o procedimento de retificação da área, com a anuência dos confrontantes. Justificou o óbice esclarecendo que o memorial georreferenciado não pode ter discrepância com a descrição do imóvel na matrícula e que o caso exige a retificação de área e não simples averbação do georrefenciamento.

Esclareceu, ainda, que os pedidos de retificação de área já foram julgados nos autos dos processos nº 1000834-05.2022.8.26.0102 e 1001230-79.2022.8.26.0102 (fls. 164/166), de modo que o pedido de averbação deverá aguardar o trâmite dos referidos procedimentos.

Realmente, para análise do recurso em exame, impõe-se realizar um histórico dos procedimentos já instaurados pela recorrente no âmbito das Corregedorias Permanente e Geral, tendo por objeto as matrículas 1.579, 2.355 e 1.580 da Serventia que integram o imóvel rural "Fazenda Bom Jesus".

No recurso administrativo nº 1001230-79.2022.8.26.0102, a recorrente buscou a averbação do georreferenciamento junto às matrículas 1.579 e 2.355, requerimento que foi indeferido no âmbito da Corregedoria Permanente. Em grau recursal, entendeu-se que não havia prenotação válida, de modo que as questões de fundo não foram analisadas e o recurso deixou de ser conhecido. Neste sentido parecer da lavra da MMª Juíza Assessora da Corregedoria, Dra. Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad, aprovado por Vossa Excelência, concluindo que "*ausente prenotação válida no caso concreto, fica prejudicado o pedido de providências, o que impede o conhecimento do recurso administrativo*." (parecer 78/2024-E).

No recurso administrativo nº 1000834-05.2022.8.26.0102,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-75.2023.8.26.0102 e o código 11C9498.

consta que a recorrente buscou a retificação extrajudicial do imóvel objeto da matrícula nº 1.580, decidindo-se que o acréscimo de área não constitui óbice peremptório para a retificação administrativa, desde que *intra muros*, exigindo-se, no entanto, a notificação dos confrontantes em razão do acréscimo substancial da área, que torna necessárias as providências do artigo 176, §13 da Lei 6.015/73. O parecer da lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Carlos Henrique André Lisboa, aprovado por Vossa Excelência, ressaltou a "*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)*." (parecer nº 612/2024-E).

Neste mesmo parecer, ficou consignado que "*Como o expediente deve tramitar como retificação, os 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"). 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)*."

O caso em exame não é diferente do que já foi apreciado e aprovado por Vossa Excelência, de modo que a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, aqui submetida à apreciação recursal, há de ser mantida, tendo em vista ter aplicado os mesmos fundamentos de fato

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-75.2023.8.26.0102 e o código 11C9498.

e de direito expostos no parecer 612/2024-E.

Vejamos.

Nas informações de fl. 206 o Oficial indicou os confrontantes tabulares das matrículas 1.579 e 2.355, relacionando-os, um a um, a permitir a efetivação das notificações no curso do procedimento.

As matrículas 1.579 e 2.355 foram abertas em 18 de maio de 1.979 e 23 de dezembro de 1.981 respectivamente, constando uma área total de **245,500** ha.

A área georreferenciada é de **280,5899** ha.

Neste quadro, exatamente como assinalado no parecer 612/2024, inegável reconhecer que à época da abertura das matrículas os recursos de agrimensura eram mais precários.

Muito 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 6.015/73) como o procedimento de retificação em si (art. 213, § 11, II, da Lei nº 6.015/73), fato é que o acréscimo de área – substancial, no caso – torna as providências acima mencionadas necessárias.

E, mais grave, como assinalado pelo Registador, não há a segurança suficiente de que a descrição do imóvel já existente na matrícula tenha elementos adequados que permitam concluir, na situação concreta, que a área georreferenciada é a que consta no registro, e que a inserção das coordenadas de georreferenciamento não implicará dano a terceiros, atual ou potencialmente.

Isso explica a necessidade de um contraditório mínimo na hipótese em que os interesses dos proprietários de imóveis lindeiros podem,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-75.2023.8.26.0102 e o código 11C9498.

em tese, ser atingidos.

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

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).

No sentido de que a notificação dos confrontantes é necessária em caso de aumento de área de corrente de averbação de georreferenciamento, precedente recente desta Corregedoria Geral, o qual foi citado na r. sentença prolatada:

> *"Registro de imóveis - Negativa de averbação de georreferenciamento - Confrontantes, descrição e área total apurados no trabalho técnico divergentes do que está na tábua registral - Inserção de coordenadas georreferenciadas que depende de prévia retificação bilateral - Inteligência do art. 213, II, da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Parecer pela manutenção da sentença, negando-se provimento ao recurso"* (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1001182-44.2021.8.26.0268, Rel. Des. Fernando Antônio Torres Garcia , j. em 10/02/2022).

A tal precedente, adiciona-se o que foi decidido por Vossa Excelência no recurso administrativo nº 1000834-05.2022.8.26.0102.

Como o expediente deve tramitar como retificação, os confrontantes a serem notificados são aqueles especificados no § 10 do art.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-75.2023.8.26.0102 e o código 11C9498.

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).

A sentença alinhou-se ao que já foi decidido por esta Corregedoria Geral da Justiça em casos semelhantes.

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.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000549-75.2023.8.26.0102 e o código 11C9498.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de dezembro de 2024, 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 1000549-75.2023.8.26.0102

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

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 1000549-75.2023.8.26.0102 e o código 11D575E.