(170/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTRO DE IMÓVEIS. Retificação administrativa do registro. Georreferenciamento de imóvel rural. Exigência de prévia especialização da reserva legal ou homologação de dispensa pelo órgão ambiental. Superveniência do Provimento CGJ nº 33/2025. Alteração das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça. Ausência de suporte normativo para a manutenção do óbice. Parecer pelo provimento do recurso.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Roseli Aparecida Bodoni da Rocha contra a r. sentença (fls. 277/281) proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Pederneiras/SP, que manteve o óbice apontado pelo registrador e indeferiu a retificação administrativa do registro (georreferenciamento) do imóvel matriculado sob o nº 10.285 daquela serventia, sob o argumento de que a qualificação positiva do título depende da demonstração da especialização da reserva legal no Cadastro Ambiental Rural (CAR) ou da homologação de sua dispensa pelo órgão competente.

A recorrente alegou (fls. 289/324), em síntese, que a averbação da reserva legal não deve ser condição prévia para registros de retificação de área, conforme o Código Florestal. Sustentou que a exigência de especialização da área no CAR antes da análise do órgão ambiental caracteriza supressão de instância e inviabiliza o exercício do direito de propriedade, uma vez que a demora na validação dos cadastros é responsabilidade do Estado.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003415-05.2024.8.26.0431 e o código 16522C9.

Pugnou pela reforma da decisão para que seja determinada a imediata averbação da retificação administrativa, independentemente da regularização prévia da reserva legal.

A Procuradoria de Justiça ofertou parecer pelo provimento do recurso (fls. 388/391).

É o relatório.

Opino.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o caso é de dar provimento ao recurso.

A recorrente se insurge contra a exigência do Oficial de Registro de Imóveis, confirmada pela r. sentença, que impõe a prévia especialização da reserva legal ou a homologação de sua dispensa como condição para a averbação da retificação para fins de georreferenciamento.

Contudo, após a interposição do recurso, noticiou-se fato superveniente, qual seja, a edição do Provimento CGJ nº 33/2025 pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, em 05/08/2025 (fls. 332/382).

Este ato normativo alterou o item 123 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça (NSCGJ), que disciplina a qualificação registral de imóveis rurais no que tange ao Cadastro Ambiental Rural (CAR) e à Reserva Legal, nos seguintes termos:

"123. Serão averbados:

I - o número de inscrição no cadastro ambiental rural (CAR);

(...)

123.1. A averbação do número de inscrição no cadastro ambiental

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003415-05.2024.8.26.0431 e o código 16522C9.

rural (inciso I do item 123) será realizada:

I - mediante provocação de qualquer interessado; ou

II - de ofício pelo Oficial de Registro de Imóveis, sem cobrança de emolumentos, quando do primeiro registro, assim que estiverem implantados os mecanismos de fluxo de informações com o órgão ambiental competente, por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI).

123.2. Por ocasião da qualificação de título que importe em qualquer ato de averbação ou registro, o Oficial de Registro de Imóveis, deverá verificar, mediante consulta direta ao SICAR, se, em conformidade com o Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas, o CAR está ativo e há proposta para a reserva legal, qualificando negativamente o título em caso contrário.

123.2.1. Caso constate a situação de "Analisado" e a indicação de reserva legal aprovada, deverá atualizar a averbação do CAR, incluindo os dados mencionados no item 123.3, II.

123.2.2. Não existindo proposta de reserva legal, o Oficial exigirá que o proprietário apresente declaração contendo a motivação da ausência, sob pena de desqualificação do título.

123.2.2.1. Caso a motivação esteja relacionada à hipótese legal que permita a inscrição sem reserva legal, como, por exemplo, nos casos definidos nos artigos 67 e 68 da Lei Federal n° 12.651/2012, o Oficial deverá qualificar o título positivamente.

123.3. Por ocasião da averbação do número de inscrição no CAR, serão acrescidas as seguintes informações:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003415-05.2024.8.26.0431 e o código 16522C9.

I - para o CAR em análise: a área do imóvel rural; os módulos fiscais; a área proposta para a reserva legal; e a data do cadastro;

II - para o CAR analisado: a área do imóvel rural; os módulos fiscais; os dados da regularidade ambiental: passivo/excedente de reserva legal, área de reserva legal a recompor, áreas de preservação permanente a recompor e áreas de uso restrito a recompor; e a data do cadastro.

123.4. A averbação da reserva legal será feita de ofício pelo Oficial de Registro de Imóveis, sem cobrança de emolumentos, assim que seu perímetro for validado pela autoridade ambiental e quando estiverem implantados os mecanismos de fluxo de informações com o órgão ambiental competente, por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI).

123.5. Para a finalidade de averbação do número de inscrição no Cadastro Ambiental Rural, não é necessária a coincidência e total identidade da área entre a matrícula ou transcrição do imóvel e o cadastro ambiental rural.

123.6. suprimido.

123.7. suprimido.

123.8. suprimido".

Nota-se que houve a supressão dos subitens 123.6 e 123.7 das NSCGJ, os quais traziam solução diversa, pois exigiam que o registrador verificasse a especialização aprovada em conformidade com o Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas.

Ademais, a nova normativa introduziu o item 123.5, o qual esclarece que, para fins de averbação do número de inscrição no CAR, não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003415-05.2024.8.26.0431 e o código 16522C9.

é necessária a coincidência e total identidade da área entre a matrícula imobiliária e o cadastro ambiental.

Diante do conjunto fático e jurídico analisado, bem como da superveniência do Provimento CGJ nº 33/2025, que removeu o suporte normativo das exigências outrora formuladas, não mais subsiste o óbice registral que impedia a retificação de área da matrícula nº 10.285.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso, para fins de prosseguimento do procedimento de retificação administrativa.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETÍCIA ANTUNES TAVARES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003415-05.2024.8.26.0431 e o código 16522C9.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de abril de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Lucas Eduardo Bento Capelli, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003415-05.2024.8.26.0431

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo, para fins de prosseguimento do procedimento de retificação administrativa.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003415-05.2024.8.26.0431 e o código 165239F.