PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1004531-89.2020.8.26.0268

CONCLUSÃO

Em 21 de janeiro de 2022, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(230/2022 -E)

Registro de Imóveis – Recurso administrativo – Averbação – Georreferenciamento – Como a descrição tabular atual não é suficiente para fazer concluir, com segurança, que corresponda àquela georreferenciada, que ora se apresenta a exame, o averbamento pretendido depende de prévia retificação bilateral (Lei nº 6.015/1973, art. 213, II) – Impossibilidade de aplicar-se, no caso, o art. 176, § 13, da Lei de Registros Públicos – Correta recusa da Oficial de Registro de Imóveis, bem confirmada pela Corregedoria Permanente – Parecer pela manutenção da sentença, negando-se provimento ao recurso.

Excelentíssimo Desembargador Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo (fls. 94/103) interposto por API Aluguéis e Imóveis Próprios Ltda. contra a r. sentença (fls. 88/90) proferida pela MM. Juíza de Direito da 1ª Vara de Itapecerica da Serra, Corregedora Permanente do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos dessa Comarca (prenotação n. 296.338).

Segundo a r. sentença (fls. 88/90), não pode ser deferida a averbação de descrição georreferenciada na matrícula n.º 7.241, do dito Ofício de Registro de Imóveis e Anexos (fls. 64/69), porque há divergências entre a figura expressa no assento e aquela resultante das informações

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004531-89.2020.8.26.0268 e o código B7CC72.

trazidas pela interessada, o que faz com que seja necessária a retificação.

A recorrente alega (fls. 94/103) a averbação da descrição georreferenciada (Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 176, §§ 3º, 4º e 13, e art. 213, II e § 11; Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, item 57.2) é cabível, uma vez que a matrícula individualiza adequadamente o imóvel, e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, analisando o levantamento georreferenciado trazido pela interessada, certificou que não há sobreposição de área; dessa maneira, há clara relação entre a descrição tabular e a figura georreferenciada, e a retificação é desnecessária, a despeito de pequena diferença no cálculo de áreas; ademais, da averbação pretendida não resulta aquisição de domínio, de sorte que não existe prejuízo a terceiros, cujos direitos ficam a salvo; finalmente, a recorrente apresentou, ainda, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, a declaração do imposto territorial rural – ITR, declaração de que não há ofensa a terceiros, planta e memorial descritivo certificados pelo Incra, Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional responsável e recibo de inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR. Tudo considerado – conclui-se – a retificação é desnecessária, e a r. sentença tem de ser reformada, para que se permita a averbação pretendida.

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 125/127).

É o breve relatório.

Opino.

De início, observe-se que o recurso fora interposto como se fosse apelação (Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 202); controvertendo-se aqui, porém, acerca de inserção de descrição

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004531-89.2020.8.26.0268 e o código B7CC72.

georreferenciada ou de retificação do registro — o que, num caso ou noutro, se faz por averbação —, em verdade é cabível o recurso administrativo, como já foi reconhecido pela r. decisão de fls. 129/130.

Quanto à averbação pretendida, note-se que, dentre outros requisitos, a especialidade objetiva de imóvel rural (Lei nº 6.015/1973, art. 176, § 1º, II, 3, *a*) tem de ser obtida mediante as coordenadas dos vértices definidores de seus limites, obtidas mediante georreferenciamento (art. 176, §§ 3º e 5º, e art. 225, § 3º; Normas de Serviço Extrajudiciais — NSCGJ, Capítulo XX, item 10.1).

A Lei nº 6.015/1973 procura facilitar a vinda dessa descrição georreferenciada ao registro, pois: *(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 georreferenciadas, 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).

Ainda nos casos em que esteja facilitado o ingresso da descrição georreferenciada — ou seja, mesmo na hipótese da 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 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, por não alterar, de forma alguma, a conformidade física do imóvel (nesse sentido, cf. NSCGJ, XX, itens 57.3 *in fine,* 135.1, alínea *d in fine,* e 135.1, alínea *h in fine*).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004531-89.2020.8.26.0268 e o código B7CC72.

Assim é que esta Corregedoria Geral da Justiça tem afastado a aplicação da Lei nº 6.015/1973, art. 176, § 13, e art. 213, § 11, II, quando o assento (transcrição ou matrícula) traz dados imprecisos, como se vê, por exemplo, nos Autos CG n. 1001768-44.2021.8.26.0539, j. 11.3.2022, e CG n. 1001243-17.2020.8.26.0048, j. 21.7.2020: nesses precedentes, com efeito, os imóveis vinham referidos apenas como *"um terreno, com área de... 2.44.49 has... dividido, sem benfeitorias, confrontando no seu todo com terras de Inacio Jose Pedroso, de Izaias Pereira, de Inacio Pedroso e de Angelo Ravelli"* e *"uma gleba de terras com a área de doze hectares e dez ares... confrontando com terras de Alfredo Tavante, Irmãos Begueto, atualmente Marc Roittman e Ivelyne Christiane Katia Rittman e João Pedro"*, ou seja, vinham mencionados de forma que impedia de modo absoluto a sua individuação.

No caso destes autos, o imóvel em questão (cf., especialmente, fls. 64/65), a descrição trazida pelo assento não chega a ser tão precária, é verdade, mas, ainda assim, não atende por completo a critérios de segurança que (frise-se o ponto) permitam o seu cotejo seguro (=independentemente de retificação) com a descrição ora georreferenciada: veja-se, por exemplo, que a falta de ângulos internos em vários dos pontos de deflexão, a omissão na distância percorrida entre rumos diversos e o uso de marcos de fácil remoção ou destruição (como "capoeira", "antigo cambará", e "cerca de arame farpado", entre outros).

Do ponto de vista tabular, portanto, não existem elementos que permitam concluir que a área georreferenciada corresponda ao que está registrado nem, muito menos, que a inserção desses dados não ofenda direitos de confrontantes: o mero fato de o interessado haver mandado proceder ao levantamento georreferenciado, com notícia às repartições competentes (*e. g.,* Incra, Secretaria do Meio Ambiente, Receita Federal) não basta, por óbvio, para assegurar, na perspectiva registral, que essa seja a área matriculada, e que seja dispensável o processo de retificação com audiência dos confrontantes (Lei

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004531-89.2020.8.26.0268 e o código B7CC72.

nº 6.015/1973, art. 213, II).

Em suma, a retificação bilateral, assim como exigida pelo Oficial de Registro de Imóveis, era mesmo necessária, e a averbação não podia ser deferida.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no mérito, pelo seu não provimento.

São Paulo, 09 de junho de 2022.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004531-89.2020.8.26.0268 e o código B7CC72.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de junho de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas Pereira, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

Proc. nº 1004531-89.2020.8.26.0268

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça, e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

São Paulo, 10 de junho 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 1004531-89.2020.8.26.0268 e o código B7CC83.