

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000328-93.2023.8.26.0037

(16/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO DE MATRÍCULA POR MEIO DE GEORREFERENCIAMENTO – INDEFERIMENTO PELO OFICIAL, COM CONFIRMAÇÃO PELA CORREGEDORIA PERMANENTE – DESCRIÇÃO ORIGINAL LACUNOSA E IMPERFEITA – IMPOSSIBILIDADE DE IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E DE SEUS CONFRONTANTES – NOTA AO ITEM 136.6 DO CAP. XX DAS NSCGJ – REMESSA À VIA JURISDICIONAL – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Agro Pecuária Boa Vista S.A.** contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Araraquara/SP, que indeferiu pedido de retificação administrativa da matrícula n. 3.190 daquela serventia,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-93.2023.8.26.0037 e o código F48287.

confirmando a recusa feita pelo Oficial, em virtude da precariedade da descrição tabular do imóvel (prenotação n. 85076 – fl. 140).

A parte recorrente alega, em síntese, que a precariedade de descrição não impede a retificação administrativa por meio de georreferenciamento, segundo determina o artigo 212 da Lei n. 6.015/1973, cabendo somente ao proprietário o direito de escolha entre a via administrativa e a judicial; que não há lide nem discussão sobre o direito de propriedade dos interessados; que o precedente citado na nota devolutiva e reiterado na sentença é julgado isolado; que há diversas decisões desta Corregedoria Geral da Justiça considerando precipitado o indeferimento liminar da retificação administrativa em razão da precariedade da descrição tabular; que havendo insegurança para proceder à retificação administrativa, o Registrador detém de meios para exigir do interessado a busca por mais elementos constantes nos registros anteriores, podendo outras diligências, conforme o previsto no artigo 213, § 12, da Lei de Registros Públicos; que a documentação necessária foi apresentada, incluindo as anuências dos confrontantes tabulares, a indicar que se trata de retificação *intramuros*, sem sobreposição de áreas (fls. 337/346).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 358/359).

É o relatório.

Opina-se.

De início, é importante ressaltar que o Registrador dispõe de autonomia e independência no exercício de suas atribuições, podendo recusar requerimentos e títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994), o que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-93.2023.8.26.0037 e o código F48287.

não se traduz como falha funcional.

No caso concreto, a parte formulou requerimento visando "***Retificação Administrativa do Imóvel Objeto da Matrícula nº 3.190 - 2º CRI de Araraquara/SP***" (fls 33/34 e 186/187), a fim de corrigir as descrições tabulares, notadamente área superficial, dimensões lineares e angulares, com correta identificação dos confrontantes.

Foram apresentados trabalhos técnicos, além dos seguintes documentos de suporte: (i) georreferenciamento do imóvel (fls. 77/80); (ii) Cadastro Ambiental Rural - CAR (fls. 72/76); (iii) memorial descritivo de medidas e confrontações (fls. 86/90); (iv) planta topográfica (fl.113/114); Anotação de Responsabilidade Técnica - ART (fls. 82/83); e (v) prova da concordância dos confrontantes (fls. 81 e 92/93).

O requerimento, prenotado sob n. 81.901, foi qualificado negativamente pelo Oficial (fl. 102), de modo que o requerente pretendeu reconsideração nos seguintes termos (fls. 104/108):

> *"(...) a precariedade da descrição na forma referida pelo serventuário do Registro de Imóveis* ***é fundamento insuficiente para a remessa para a via jurisdicional****. Deve ser permitido o início do procedimento previsto na Lei de Registros Públicos para se aquilatar, após seu trâmite, a possibilidade de retificação, observado, sempre, o disposto no art. 225 da Lei n. 6.015/73. A previsão normativa estabelece a instrumentalização da retificação administrativa por meio de vários institutos voltados à solução de eventuais questões, sem intervenção jurisdicional.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-93.2023.8.26.0037 e o código F48287.

Aliás, o georreferenciamento do imóvel é justamente para definir a sua forma, dimensão e localização real por meio de levantamento topográfico. (...)

Por essas razões, não prospera o indeferimento do pedido administrativo de retificação bilateral com a imediata remessa à via jurisdicional, competindo o início do processo administrativo para que, com maiores informações seja possível avaliar a remessa ao judiciário (...)".

O pedido, por mais uma vez, foi qualificado negativamente pelo Oficial (prenotação n. 82.945 - fls. 110/111):

"Respeitados os argumentos apresentados, tendo em vista a precariedade da descrição contida na matrícula 3.190, deste Registro Imobiliário, mantêm-se as exigências anteriormente formulada, a saber:

'DA PRECARIEDADE DA DESCRIÇÃO

Tendo em vista a descrição tabular precária do imóvel objeto da matrícula 3.190, deste Registro Imobiliário, indefere-se o pedido administrativo de retificação georreferencial de citado imóvel, prejudicando, desde já, a completa qualificação, devendo ser inaugurado expediente judicialmente, solicitando a extinção do pedido administrativo (Recurso Administrativo CGJSP nº 1010219-86.2019.8.26.0132)'."

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-93.2023.8.26.0037 e o código F48287.

Em virtude do pedido formulado pela parte, nova prenotação foi levada a cabo, de n. 85.076, com manutenção da recusa pelos mesmos fundamentos (fls. 140 e 143/151).

Pois bem.

A Lei n. 6.015/73, em seu artigo 212, prevê a retificação do registro público imobiliário na hipótese de divergência entre a situação descrita e a realidade fática, facultando à parte interessada a via extrajudicial ou judicial para tanto:

> *"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.*
>
> *Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada".*

A retificação do registro imobiliário visa justamente conceder efetividade e aplicação concreta ao princípio da especialidade (Lei n. 6.015/73, artigo 176), situando o imóvel em porção específica do espaço físico.

A retificação bilateral, por sua vez, pressupõe a existência de descrição precária da matrícula que permita "*inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área*" (Lei n.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-93.2023.8.26.0037 e o código F48287.

6.015/73, artigo 213, inciso II).

Nesse sentido, a retificação da descrição de registros depende do atendimento dos requisitos previstos nos artigos 212 e 213, inciso II, da Lei n. 6.015/73, sendo que, pela segurança que se espera do sistema, somente a retificação *intra muros*, aqui entendida como retificação interna, nas forças do próprio título de domínio, é legítima.

Assim, a retificação administrativa dos registros públicos, realizada diretamente junto ao Oficial registrador, somente é possível nos casos em que o erro ou a omissão possam ser facilmente identificados e não haja lide, admitindo-se imediata transação para superação de divergências envolvendo direitos disponíveis.

A via retificatória, portanto, não pode ser utilizada como meio de aquisição da propriedade, mas tão somente como instrumento para correção de falhas ou lacunas facilmente comprováveis.

Para melhor compreensão acerca dos limites da retificação administrativa, convém avaliar trecho do decidido pelo Corregedor Geral da Justiça à época, Des. Gilberto Passos de Freitas, ao aprovar o Parecer n. 232/2006-E da lavra do Juiz Assessor da Corregedoria Vicente Abreu Amadei:

> *"Em todas as hipóteses de retificação administrativa, inclusa a administrativo-judicial, indispensável é seu caráter 'intra muros', valendo, ainda, também para esse tipo de retificação, a doutrina e a jurisprudência consolidada antes da inovação legal (Lei nº 10.931/2004) para as retificação em sede não contenciosa:*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-93.2023.8.26.0037 e o código F48287.

'Insiste-se em que o processo não contencioso de retificação de registro não é adequado como forma da aquisição de domínio, não é uma espécie de usucapião. Qualquer modificação da área do imóvel só pode ser objeto de averbação na forma do art. 213 da Lei nº 6.015/73 se resultar de medição intra muros, isto é, dentro das divisas descritas no título. Nenhuma área externa ao título pode ser acrescentada, porque o processo destina-se, exclusivamente, a adequar o registro à realidade. 'Se a retificação é intra muros, isto é, estando a diferença dentro das divisas dos 'autores, outra não poderia ser a sentença recorrida' (de deferimento de retificação) (RT 540/69)' - (Narciso Orlandi Filho, in Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Juarez de Oliveira, São Paulo, 2ª edição, 1999, p.122).

'REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação de área – Diferença de área que refoge à alçada de simples retificação intra-muros – Impugnação fundamentada da Municipalidade, sustentando que a modificação pretendida importa em avanço em área pública municipal – Lide que não pode ser dirimida nos estreitos limites do procedimento de jurisdição voluntária – Artigo 213, § 4º, da Lei de Registros Públicos – Remessa de interessado para as vias ordinárias – Recurso provido para esse fim' (Apelação Cível n. 100.510-4 – São Paulo – 8ª Câmara de Direito Privado – Relator: César Lacerda – 05.05.99 – V.U.).

'REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação de área –

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-93.2023.8.26.0037 e o código F48287.

Remessa às vias ordinárias – Composição de área na forma pleiteada que exige indagações que fogem à alçada de simpl es retificação intra muros, extrapolando os limites do § 2º do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015 de 1973 – Sentença confirmada' (JT 140/121).

É certo que nos limites da retificação administrativa 'intra muros' pode haver aumento de área; todavia, é preciso que seja realmente 'intra muros', ou seja, 'dentro das divisas descritas no título' (Narciso Orlando Neto, ob. Ci., p. 112)."

No caso concreto, a descrição que consta no registro é extremamente imprecisa já que não indica perimetrais, rumos, pontos de amarração e dados objetivos sobre o imóvel retificando e sobre os imóveis confrontantes, o que torna impossível a identificação da real localização dos bens e de sua correspondência com os trabalhos técnicos e documentos apresentados.

Não se desconhece que diligências e vistorias são possíveis, nos termos do item 136.15, Capítulo XX, das NSCGJ, para tanto. Porém, a precariedade extrema da descrição as inviabiliza, notadamente pela falta de indicação de dados objetivos no registro.

De fato, na matrícula n. 3.190, datada de 24 de setembro de 1979 (fl.152, grifos no original), consta:

"MATRÍCULA N. 3.190. DATA: 24 de setembro de 1.979. IMÓVEL: Um imóvel agrícola denominado Fazenda Apeninos, com a área de 250,66 alqueires, ou sejam 606,60 (seiscentos e seis hectares e sessenta ares),

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-93.2023.8.26.0037 e o código F48287.

confrontando na sua integralidade com Ometto, Pavan S.A. Açucar e Alcool, Companhia Paulista de Estradas de Ferro, Ribeirão Rancho Queimado, Usina Maringa S.A. Açucar e Alcool, Clovis Braga Pinto Ferraz e com Luiz Antonio Ferreira Malheiro, localizada no Distrito e Município de Rincão, Comarca de Araraquara. Incra n. 41.19008010-55".

Nesse contexto, não há segurança para se afirmar a exata correspondência entre o conteúdo do registro e a descrição informada nos documentos produzidos pela parte, inclusive no que diz respeito aos efetivos confrontantes, o que impede a retificação administrativa, tornando imperativo recurso à via jurisdicional, em que perícia poderá ser realizada para constatação da realidade fática.

É nesse sentido a nota ao item 136.6 do Cap. XX das NSCGJ (destaques nossos):

*"**A retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo**, identificar todos os confinantes tabulares do registro a ser retificado, ou implicar transposição, para o registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que não seja impugnada. A transposição de parcela de imóvel pertencente a confrontante somente será admitida na hipótese de transação, na forma do subitem 136.24, com prova do recolhimento do imposto que incidir".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-93.2023.8.26.0037 e o código F48287.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso, com remessa da parte interessada à via judicial.

Sub censura,

São Paulo, 17 de janeiro de 2024.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-93.2023.8.26.0037 e o código F48287.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 19 de janeiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000328-93.2023.8.26.0037

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo, com remessa da parte interessada à via judicial.

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 1000328-93.2023.8.26.0037 e o código F482EC.