CONCLUSÃO

Em 17 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(59/2022-E)

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.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Mara Bernardini Mason* contra a r. sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca Itapecerica da Serra que, em pedido de providências, manteve a negativa de averbação da descrição georreferenciada à margem da matrícula n.º 80.901 por entender necessário o procedimento de retificação de área, com citação dos confrontantes (fls. 80/81).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001182-44.2021.8.26.0268 e o código AB3169.

Sustenta a recorrente, em suma, que os óbices à pretendida averbação não merecem subsistir, pois o trabalho técnico de levantamento foi realizado *intramuros*, estando dispensada a anuência dos confrontantes. Além disso, o INCRA atestou a inexistência de sobreposição de áreas, nos termos do art. 176, §5º, da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Esclarece que a pequena diferença de área decorre da imprecisão da medição antiga, ressaltando que o georreferenciamento e a certificação no INCRA não reconhecem o domínio (art. 9º, §2º, Decreto n.º 4.449, de 30 de outubro de 2002), assim como a retificação do registro imobiliário não cria ou extingue direitos, tampouco implica a aquisição ou transferência de parte ideal do imóvel. Por fim, alega que o georreferenciamento aprimora a especialização e a individualização do imóvel (fls. 85/94).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 116/118).

É o relatório.

Passo a opinar.

Pretende a recorrente a averbação da descrição georreferenciada à margem da matrícula n.º 80.901 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapecerica da Serra, independentemente do processo de retificação de área com audiência dos confrontantes.

A averbação do georreferenciamento é prevista para aperfeiçoamento do cadastro dos imóveis, sendo certo que a Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, procurou facilitar sua vinda ao registro, pois:

(a) para a identificação prevista no art. 176, §§ 3º e 4º,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001182-44.2021.8.26.0268 e o código AB3169.

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). (Não se faz referência, aqui, ao que dispusera a Medida Provisória n.º 910, de 19 de dezembro de 2019, porque esse ato perdeu validade por decurso de prazo, nos termos da Constituição Federal, art. 62, § 3º.)

A despeito da facilitação ao ingresso da descrição georreferenciada, mesmo na hipótese tratada no art. 176, § 13, da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, sempre se supõe que a descrição do imóvel, já existente na matrícula ou na transcrição, tenha elementos adequados que permitam verificar, na situação concreta, que a área georreferenciada é a que consta no registro e que a inserção das coordenadas de georreferenciamento não implicará danos a terceiros, atuais ou potenciais, pois não altera, de nenhuma maneira, a conformidade física do imóvel.

No caso em tela, a matrícula imobiliária n.º 80.901, copiada a fls. 59/61, traz a seguinte descrição:

> *"Um terreno situado na BR-116, no bairro da Aldeinha, em zona rural, do distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, com a área de 11.446,63 ms2, que assim se descreve: Inicia no*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001182-44.2021.8.26.0268 e o código AB3169.

ponto 'A' na lateral direita da faixa de domínio da BR-116 em direção a Curitiba, daí segue com o rumo SE-76º33'00"NW na distancia de 143,95ms, confrontando com propriedade de Madalena Dias de Oliveira até o ponto 'B' ou uma touceira de Taquara, daí deflete a direita e segue com o rumo SW 29º06'00"NE na distancia de 116,17ms, confrontando com Alessio Mason até o ponto 'C', ponto este na lateral da faixa de domínio da Estrada de Ferro Sorocabana em direção a Santos daí deflete à direita e segue com o rumo SE 68º02'00"NE, na distancia de 72,24ms, margeando a referida faixa de domínio até o ponto 'D', daí deflete à direita e segue pela faixa de domínio da BR-116 com o rumo SE 8º41'30"NW na distancia de 109,25ms até o ponto onde teve esta descrição".

E, nos termos consignados pelo Oficial de Registro de Imóveis, em sua manifestação de fls. 53/57, à vista do trabalho técnico apresentado (fls. 34/38), "*os confrontantes, a descrição e a área total do imóvel objeto deste procedimento estão divergentes da Matrícula nº 80.901*", de modo que, do ponto de vista tabular, não existem elementos seguros que permitam concluir que a área georreferenciada corresponde ao imóvel registrado.

O mero fato de ter a parte interessada realizado o levantamento georreferenciado, com notícia ao INCRA, não basta para assegurar, na perspectiva registral, que essa é, de fato, a área matriculada e que, assim, seria dispensável o processo de retificação com audiência dos confrontantes (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 213, inciso II).

Em suma, a averbação não podia ser deferida, como bem apontou o Oficial de Registo de Imóveis e foi confirmado pela Corregedoria Permanente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001182-44.2021.8.26.0268 e o código AB3169.

Ante o exposto, o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2022.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001182-44.2021.8.26.0268 e o código AB3169.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001182-44.2021.8.26.0268

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

São Paulo, 10 de fevereiro 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 1001182-44.2021.8.26.0268 e o código AB336A.