PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1001764-07.2021.8.26.0539

C O N C L U S Ã O

Em 14 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(41/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO – PRECARIEDADE DA DESCRIÇÃO TABULAR – INSERÇÃO DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS QUE DEPENDE DE PRÉVIA RETIFICAÇÃO BILATERAL - INTELIGÊNCIA DO ART. 213, II, DA LEI N.º 6.015/73 - PARECER PELA MANUTENÇÃO DA SENTENÇA, NEGANDO-SE PROVIMENTO AO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Antônio da Silva Fagundes Filho* contra a r. sentença a fls. 114/118, que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do Oficial de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001764-07.2021.8.26.0539 e o código AAC52C.

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, mantendo a negativa de averbação da descrição georreferenciada à margem da matrícula nº 377 por entender necessário o procedimento de retificação de área para averbação do georreferenciamento, com citação dos confrontantes.

Sustenta o 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 §5º do art. 176 da Lei n.º 6.015/73. Esclarece que a pequena diferença decorre da imprecisão da medição antiga, ressaltando que o georreferenciamento e a certificação no INCRA não reconhecem o domínio (art. 9º, §2º, Decreto nº 4.449 de 2002), assim como a retificação do registro imobiliário não cria ou extingue direitos e, 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. 124/133).

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 147/151).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que o Oficial de Registro está equivocado ao afirmar, na nota devolutiva (fls. 84/85) expedida por ocasião da manutenção dos óbices apresentados à averbação requerida pelo recorrente (fls. 74/78), que o pedido de providência "deve ser formulado especificamente pelo interessado diretamente ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Serviço de Imóveis". Com efeito,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001764-07.2021.8.26.0539 e o código AAC52C.

assim dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX, subitem 39.7:

> *"39.7. - Aplicam-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, com base no art. 246 do Código Judiciário do Estado, as disposições previstas nestas normas para o procedimento da dúvida registral, a eletrônica inclusive."*

Logo, não se conformando o apresentante com a exigência, ou não a podendo satisfazer, a seu requerimento e com a declaração de pedido de providências, caberia ao Oficial de Registro, para dirimi-lo, remeter o título ao Juízo competente, com observância, no mais, do disposto no item 39, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Com relação à qualificação negativa do título, porém, devem ser mantidas as exigências formuladas pelo registrador.

Pretende o recorrente a averbação da descrição georreferenciada à margem da matrícula nº 377 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, o que lhe foi negado em virtude da precariedade da descrição do imóvel que, assim, não permite sua precisa localização geodésica.

Como é sabido, a averbação do georreferenciamento é prevista para aperfeiçoamento do cadastro dos imóveis, sendo certo que a Lei nº 6.015/1973 procurou facilitar sua vinda 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 georeferenciadas, sem que haja alteração de medidas perimetrais (art.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001764-07.2021.8.26.0539 e o código AAC52C.

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 nº 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 nº 6.015/1973, 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, é insuficiente a descrição do imóvel constante da matrícula nº 377, copiada a fls. 134/140:

"Uma propriedade agrícola com a área de cento e trinta hectares e sessenta e oito (130,68ha), digo, sessenta e oito ares de terras, iguais a 54 (cinquenta e quatro) alqueires, contendo benfeitorias, denominado SÍTIO RIBEIRAO CLARO, no Município de São Pedro do Turvo, desta comarca, com as seguintes confrontações: herdeiros de Vitorino Felix Rodrigues ou sucessores, sucessores de Maria Anunciação Jardim ou quem de direito, José Pedro Vilela boas e outros; Recadastrada no INCRA sob nº 62812233007552 – área total 130,6 – módulo 29,8 – nº de módulos 4,38 – fração mínima de parcelamento 25,0."

A descrição, inegavelmente, é precária. Não há indicação de seguro ponto de amarração, área precisa, medidas perimetrais, azimutes, coordenadas e indicação dos números de matrículas ou transcrições dos imóveis confrontantes. Daí porque é possível afirmar

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001764-07.2021.8.26.0539 e o código AAC52C.

que a descrição lançada na abertura da matrícula não permite a precisa localização geodésica do imóvel e o conhecimento do seu formato.

Ademais, na planta e no memorial descritivo apresentados, tal como esclareceu o Oficial de Registro em sua manifestação (fls. 101/107), *"a) não houve indicação do número da matrícula ou transcrição do imóvel que pertence ou teria pertencido a MARIA ANUNCIACAO JARDIM; b) não houve indicação do número da matrícula ou transcrição do imóvel que pertence ou teria pertencido a JOSÉ PEDRO VILAS BOAS E OUTROS"* e, ainda, *"MARIA ANUNCIAÇÃO JARDIM e JOSÉ PEDRO VILAS BOAS não figuraram como proprietários dos imóveis atualmente matriculados sob nºs 5.603, 5.329, 4.805 (todos originários da transcrição nº 10.013); e dos imóveis atualmente matriculados sob nºs 37.772 e 37.773 (todos apontados como confrontantes)"*. Consta, por outro lado, que o requerente não indicou *"os marcos, as distâncias, os azimutes, as coordenadas e as altitudes nos pontos em que haveria a duvidosa confrontação entre os imóveis matriculados sob nºs 37.772 e 37.773 e o imóvel matriculado sob nº 377 (objeto da retificação)*", existindo *"séria dúvida quanto à indicação do imóvel matriculado sob nº 5.603 como confrontante (situado do outro lado do Ribeirão Claro) do imóvel matriculado sob nº 377. Aliás, na matrícula nº 377 (objeto da retificação), não há referência ao Ribeirão Claro. A inscrição do imóvel matriculado sob nº 5.603 no CAR não alcança todo o espaço (do outro lado do Ribeirão Claro) em que estaria localizado o imóvel matriculado sob nº 377. Ao que parece, existe outro imóvel, não identificado na planta e no memorial descritivo"*.

Destarte, do ponto de vista tabular, não existem elementos que permitam concluir que a área georreferenciada (fls. 30/42) 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 6.015/1973, art. 213, inciso II).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001764-07.2021.8.26.0539 e o código AAC52C.

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

Neste sentido, são os precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"Registro de Imóveis. Averbação. Georreferenciamento. Descrição tabular precária. Impossibilidade de verificar que a área georreferenciada corresponde ao que está registrado e identificar todos os confrontantes. Retificação administrativa que não se mostra viável. Remessa à via jurisdicional. Correta recusa do Oficial de Registro de Imóveis, bem confirmada pela Corregedoria Permanente. Parecer pela manutenção da sentença, negando-se provimento ao recurso."* (Recurso Administrativo 1010219-86.2019.8.26.0132, Parecer exarado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Caren Cristina Fernandes de Oliveira e aprovado pelo então Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ricardo Mair Anafe).
>
> *"RECURSO ADMINISTRATIVO. Registro de Imóveis. Averbação. Georreferenciamento. Como a descrição tabular é de todo insuficiente para atender, ainda que minimamente, a regra da especialidade objetiva, a inserção de coordenadas georreferenciadas depende de prévia retificação bilateral, na forma da Lei nº 6.015/1973, art. 213, II. Impossibilidade de aplicar-se, no caso, o art. 176, § 13, da Lei de Registros Públicos. Necessidade, ademais, de colher a anuência de um proprietário que não figurou no negócio jurídico em que o adquirente (ora recorrente) funda a sua legitimidade para requerer a averbação do georreferenciamento. Correta recusa da Oficial de Registro de Imóveis, bem confirmada pela Corregedoria Permanente. Parecer pela manutenção da sentença, negando-se provimento ao recurso."* (CGJSP – Recurso Administrativo 1001243-17.2020.8.26.0048 - Parecer exarado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria Josué Modesto Passos e aprovado pelo então Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ricardo Mair Anafe).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001764-07.2021.8.26.0539 e o código AAC52C.

Diante do 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, 04 de fevereiro de 2022.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001764-07.2021.8.26.0539 e o código AAC52C.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

C O N C L U S Ã O

Em 07 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Kátia Carvalho, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001764-07.2021.8.26.0539

Vistos.

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

Publique-se.

São Paulo, 07 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 1001764-07.2021.8.26.0539 e o código AAC5F5.