# CONCLUSÃO

Em 20 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.

**(229/2022-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 n. 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. 86/95) interposto por Mara Bernardini Mason contra a r. sentença (fls. 81/82) 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

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 1001184-14.2021.8.26.0268 e o código B7CC45.

(prenotação n. 298.327).

Segundo a r. sentença (fls. 81/82), não pode ser deferida a averbação de descrição georreferenciada na matrícula n. 85.978, do dito Ofício de Registro de Imóveis e Anexos (fls. 59/62), porque há divergências entre a figura expressa no assento e aquela resultante das informações trazidas pela interessada, o que faz com que seja necessária a retificação.

A recorrente alega (fls. 86/95) a averbação da descrição georreferenciada (Lei n. 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. 102/103).

*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 1001184-14.2021.8.26.0268 e o código B7CC45.*

**É o breve relatório.**

**Opino.**

De início, observe-se que o recurso fora interposto como se fosse apelação (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 202); controvertendo-se aqui, porém, acerca de inserção de descrição 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. 118/119.

Acerca do fundo da questão, o recurso administrativo não merece provimento.

A recorrente tem legitimidade para requerer a inserção de descrição georreferenciada ou a retificação do registro, porque, como se vê a fls. 28/34 e 59/62, é uma das proprietárias do imóvel.

Quanto à averbação pretendida, note-se que, dentre outros requisitos, a especialidade objetiva de imóvel rural (Lei n. 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 n. 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*);

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 1001184-14.2021.8.26.0268 e o código B7CC45.

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 que em esteja facilitado o ingresso da descrição georreferenciada – ou seja, mesmo na hipótese da Lei n. 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*).

Assim é que esta Corregedoria Geral da Justiça tem afastado a aplicação da Lei n. 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. 59), a descrição trazida pelo assento não chega a ser tão precária, é verdade, mas, ainda assim, não atende por completo a critérios de

*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 1001184-14.2021.8.26.0268 e o código B7CC45.*

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 "tronco de cedro" e "nascente").

Do ponto de vista tabular, portanto, não existem elementos que permitam concluir que a área georreferenciada (fls. 11/12, 13, 19/23, 24/27 e 37/38) 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 n. 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.

*Sub censura.*

São Paulo, 9 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 1001184-14.2021.8.26.0268 e o código B7CC45.*




**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, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

**Proc. n.º 1001184-14.2021.8.26.0268**

**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 1001184-14.2021.8.26.0268 e o código B7CC1C.*