

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1002248-58.2020.8.26.0506

CONCLUSÃO

Em 14 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(48 /2022-E)

Pedido de providências – Registro de Imóveis – Pleito de Retificação de área e perímetro, com fusão e desdobro de imóveis rurais – Negativa de abertura de matrícula abaixo do fracionamento mínimo permitido – Gleba interceptada por estrada municipal - Óbice que não merece subsistir à vista do artigo 2º, I, do Decreto nº 62.504, de 8/4/1968, que excepciona os desmembramentos decorrentes de desapropriação – Manutenção da exigência de anuência dos herdeiros do imóvel confrontante – Insuficiência da declaração firmada por inventariante, cuja condição sequer ficou demonstrada nos autos - Parecer pelo parcial provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **AGROPECUÁRIA IRACEMA LTDA.** contra a r. sentença de fls. 1014/1027, que julgou improcedente o pedido de providências ofertado em face do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, mantendo a negativa de retificação de área, com fusão e desdobro de imóveis rurais.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-58.2020.8.26.0506 e o código AACFB0.

Sustenta a recorrente, em suma, que o desmembramento da área foi ato involuntário, haja vista que a Estrada Municipal RPR 350 existe e sempre existiu, a despeito de não terem sido mencionadas em seu registro anterior; o próprio Registrador averbou na matrícula n.º 163.630, de propriedade do confrontante, o Georreferenciamento em que informa a existência da referida Estrada Municipal (RPR-350); a mencionada Gleba D se encontra integralmente isolada, tanto pela divisa de Municípios de Sertãozinho/Ribeirão Preto, quanto por ser fisicamente separada pela Estrada Municipal RPR 350, e, pelo Córrego do Jatobá que atravessa os Municípios Sertãozinho/Ribeirão Preto; conforme se observa do memorial descritivo o imóvel retificando, na verdade, confronta com a margem direita do Córrego das Tabocas e não com a propriedade objeto da transcrição n.º 19.872 do Livro 3- Q do RI de Sertãozinho, ou seja, existe uma divisa física com a margem do referido Córrego, não havendo motivo jurídico para a notificação do confrontante que fica na margem esquerda oposta do referido Córrego das Tabocas.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo parcial provimento do recurso (fls. 1056/1064).

É o relatório.

Opino.

Cuida-se de pedido de providências em que a recorrente pretende retificar área e perímetro, com fusão e desdobro dos imóveis rurais denominados “Fazenda Bom Retiro A”, “Fazenda Bom Retiro B” e “Fazenda Aruama”, situados em Ribeirão Preto e Sertãozinho, matriculados sob números 24.474, 24.475 e 89.212, inscritas no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto e sob os números 8.198 e 58.565 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sertãozinho, para que os imóveis sejam

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-58.2020.8.26.0506 e o código AACFB0.

divididos em quatro glebas definidas.

A nota de devolução nº 477.910, de 18 de novembro de 2019, estabeleceu as seguintes exigências (fls. 930/931):

1) a gleba D seria formada por área de 0,3604 hectares, ou seja, abaixo do mínimo permitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, que em regra exige fração mínima de parcelamento (FMP) de 2,00 hectares, salvo condições especiais mediante autorização expressa da autarquia federal;

2) apresentar anuência de um dos herdeiros de Claudia Valeriano Simotti (certidão de óbito – fls.. 342), que seja titular do imóvel denominado Chácara São Francisco, transcrição nº 19.872 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sertãozinho, por conta da finalização do processo de inventário, o qual também deve ser apresentado em via original ou cópia autenticada para instrução do procedimento retificatório.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, comporta parcial guarida para afastar o primeiro óbice suprarreferido, mantendo-se, contudo, o segundo.

Com efeito, o Estatuto da Terra prevê que o imóvel rural não é divisível em dimensão inferior à constitutivo do módulo de propriedade rural (artigo 65 da Lei nº 4.504, de 30/11/1964) ou da fração mínima de parcelamento, o que for menor (artigo 8º da Lei nº 5.868, de 12/12/1972).

Consoante dispõe o artigo 2º, I, do Decreto nº 62.504, de 8/4/1968):

"Art 2º Os desmembramentos de imóvel rural que visem a constituir unidades com destinação diversa daquela referida no Inciso I do Artigo 4º da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, não estão sujeitos às disposições do Art. 65 da mesma lei e do Art. 11 do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-58.2020.8.26.0506 e o código AACFB0.

Decreto-lei nº 57, de 18 de novembro de 1966, desde que, comprovadamente, se destinem a um dos seguintes fins:

I - Desmembramentos decorrentes de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, na forma prevista no Artigo 390, do Código Civil Brasileiro, e legislação complementar."

A partir de referidos dispositivos legais conclui-se que não estão sujeitos às disposições do citado artigo 65 do Estatuto da Terra os desmembramentos decorrentes de desapropriação.

É a situação telada.

In casu, à vista do memorial descritivo georreferenciado acostado as fls. 176/177, infere-se que a Gleba D da Fazenda Aruama é, de fato, interceptada pela Estrada Municipal RPR-350, de modo a deixar remanescente inferior ao módulo de propriedade rural.

Referida situação não pode ser impeditivo à pretendida retificação e a consequente abertura de matrícula de área inferior ao módulo de propriedade rural.

Ora. Não se pode exigir do Poder Público que desaproprie a totalidade da área e tampouco que o direito do proprietário do remanescente que sobejar seja tolhido.

Se as glebas já se encontram seccionadas em razão da abertura de uma estrada municipal, tal modificação, indiscutivelmente, deve ingressar no registro imobiliário.

Neste sentido:

"Registro Público - Necessidade de espelhar a realidade do imóvel, com todos os seus característicos (art. 176 da Lei 6.015/73) - Constatação, pela perícia, de estrada municipal dividindo a propriedade em duas glebas -

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-58.2020.8.26.0506 e o código AACFB0.

Necessidade de que sua existência fique constando do registro imobiliário - Inviabilidade do seu reconhecimento como mera servidão de passagem - Irrelevância de ter resultado de apossamento administrativo, dada a sua integração ao patrimônio público, cabendo ao apelante, pelas vias adequadas, postular o respectivo ressarcimento - Recurso parcialmente provido para determinar o registro da Gleba "B", cujo racionamento decorreu da construção aludida, e não de ato do proprietário, irrelevante tenha metragem inferior ao do módulo rural" (Apelação Cível n°. 309.144-4/4 - Relator Des. Waldemar Nogueira Filho).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Retificação da descrição de duas glebas cortadas por estrada municipal - Inexistência de ofensa às normas cogentes da Lei 6.766/79, que pressupõem parcelamento voluntário do solo - Estrada municipal, aberta em data imemorial, que se tornou bem público por destinação - Ausência de elementos indicativos de fraude à lei - Deferimento da retificação, para adequar o registro à realidade - Recurso provido." Apelação Cível n° 370.585.4/8-00 – Relator Des. Francisco Loureiro).

O que a Legislação está a vedar é o ingresso registrário de futuros negócios jurídicos em desrespeito à norma, o que oportunamente deverá ser objeto de qualificação pelo Oficial

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-58.2020.8.26.0506 e o código AACFB0.

Registrador.

Ultrapassado, assim, o primeiro óbice, não há como ser sobreposto o segundo.

Foi indicado na planta como confrontante ao imóvel retificando do outro lado do Córrego Ribeirão das Tabocas, entre os vértices DBDP3876 ao DBGV0369, o imóvel rural denominado Chácara São Francisco, de propriedade de Claudia Vallerini Simotti, objeto da transcrição n.º 19.872, livro 3-Q, fls. 209, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sertãozinho.

A declaração de reconhecimento de limite assinada em 16/11/2017 por José Paulo Curylofo, na qualidade de inventariante do Espólio de Claudia Vallerini Simotti (fls. 338/339), não foi aceita por haver notícia de finalização do processo de inventário, autos nº 1000148-53.2008.8.26.0506, tendo a partilha sido homologada por sentença em 28/07/2014.

Não há nos autos formal de partilha, não se podendo aferir a quem foi partilhado o imóvel telado.

Note-se, ainda, que da certidão de óbito de fls. 342 constou que Claudia Vallerini Simotti não deixou filhos.

Daí decorre, pois, *a priori*, a ausência de legitimidade de José Paulo Curylofo para firmar dita declaração de reconhecimento de limite.

Relevante pontuar, também, que consta dos autos apenas a decisão copiada as fls. 344, extraída dos autos do processo n.º 644/08, que nomeia, ante o falecimento de **Alice Valerini Curylofo**, o herdeiro **José Paulino Curylofo**, signatário da declaração de reconhecimento de limite.

No mais, de acordo com a certidão apresentada pelo Oficial Registrador da Comarca de Sertãozinho o imóvel de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-58.2020.8.26.0506 e o código AACFB0.

transcrição 19.872 confronta "com a estrada de rodagem que vai de Cruz das Posses a Ribeirão Preto, com terras do Patrimônio de Cruz das Posses e com o córrego das Tabocas" (fls. 340/341), sendo inafastável, pois, a divisa entre os vértices DBGP3876 e DBGV0369, de modo que não há como se acolher a alegação de que, a despeito da juntada da declaração de reconhecimento de limite, o imóvel objeto da transcrição n.º 19.872 não confronta com o imóvel retificando.

A declaração de fls. 838, firmada por profissional técnico, indica que referido córrego não é navegável e, portanto, não é de domínio público, conforme arts. 2º, 7º e 8º do Decreto 24.643/1934 (Código das Águas).

Além disso, relevante frisar que na oportunidade da reapresentação do título ainda não estava em vigor o § 17 do art. 213, II, da Lei 6.015/1973, incluído pela medida provisória 910 de 10/12/2019, a qual, inclusive, não está mais vigente e possuía a seguinte redação:

> *"Art. 213.*
>
> *§ 17. São dispensadas as assinaturas dos confrontantes, previstas no inciso II do* ***caput****, quando da indicação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Incra, bastando a apresentação de declaração do requerente interessado de que respeitou os limites e as confrontações."*

Acrescente-se, finalmente, que o artigo 213 da Lei n.º 6.015/73, que trata da retificação de registro, não dispensa a anuência ou a notificação do confrontante, diversamente do alegado pela recorrente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-58.2020.8.26.0506 e o código AACFB0.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de dar parcial provimento ao recurso interposto para afastar o óbice n.º 01 da nota devolutiva de fls. 930/931.

Sub censura.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002248-58.2020.8.26.0506 e o código AACFB0.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 08 de fevereiro de 2022, conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas Pereira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002248-58.2020.8.26.0506

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou parcial provimento** ao recurso para afastar o óbice n.º 01 da nota devolutiva de fls. 930/931.

São Paulo, 08 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 1002248-58.2020.8.26.0506 e o código AAD0E3.