

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000834-05.2022.8.26.0102

(612/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE AVERBAÇÃO DE DESCRIÇÃO GEORREFERENCIADA DE IMÓVEL RURAL – AUMENTO SUBSTANCIAL DA ÁREA DO BEM – CIRCUNSTÂNCIA QUE, POR SI SÓ, NÃO IMPEDE A RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA, MAS, POR OUTRO LADO, TORNA NECESSÁRIA A NOTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO, COM OBSERVAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Therezinha Miguel de Andrade interpôs recurso de apelação contra a r. sentença de fls. 144/147, por meio da qual o MM. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis e Anexos de Cachoeira Paulista manteve os óbices à retificação extrajudicial do imóvel objeto da matrícula nº 1.580 daquela Serventia (fls. 78/79).

Alega a recorrente, em resumo, que o georreferenciamento do imóvel rural é obrigação decorrente da Lei nº 6.015/73; que o Decreto Federal nº 4.449/2002 autoriza a averbação buscada; que a área georreferenciada não avançou sobre propriedades vizinhas; que o aumento de área não impede a retificação; e que a notificação dos confrontantes registrais é desnecessária. Pede, por fim, a reforma da sentença de primeiro

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000834-05.2022.8.26.0102 e o código 1134641.

grau, com a determinação de averbação do georreferenciamento (fls. 163/174).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 184/188).

É o relatório.

Inicialmente, considerando que a recorrente busca a averbação do georreferencimento de imóvel rural o que não se confunde com procedimento de dúvida, em que o ato almejado é de registro , a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Embora um dos óbices apresentados pelo Oficial deva ser afastado, o recurso não comporta provimento.

Duas são as questões aqui discutidas: a) possibilidade de retificação administrativa (art. 213, II, da Lei nº 6.015/73) na hipótese de aumento de área do bem; b) necessidade de notificação dos confrontantes em procedimento que visa à averbação de georreferenciamento de imóvel rural.

A questão preliminar é se o aumento da área do imóvel – quando comparados o registro original e a nova descrição – impede a retificação administrativa.

E a resposta, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, é negativa.

No caso em análise, a matrícula descreve o bem com 203,28 hectares (fls. 78) e a descrição georrefereciada se refere a imóvel de 271,5407 hectares (fls. 22).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000834-05.2022.8.26.0102 e o código 1134641.

A descrição constante na matrícula é de 1979 (fls. 78), época em que os recursos de agrimensura eram muito mais precários. A diferença de área, que é até esperada, não pode servir de justificativa para a extinção da retificação administrativa sem indício algum de avanço sobre propriedades lindeiras.

Note-se que o Oficial, destacando o aumento de área (fls. 123/127), não trouxe um único elemento no sentido de que a descrição georreferenciada não é intramuros.

Sobre a possibilidade de retificação administrativa que resulte aumento de área, já se manifestou esta Corregedoria Geral:

> *"Registro de Imóveis - Retificação de área Metragem duplicada - Impugnação fundada no ajuizamento de ação de usucapião - Aumento de área que, per si, não configura óbice peremptório à pretensão de retificar - Exercício possessório que refoge ao âmbito da retificação - Ação de usucapião que, por si, não representa impeditivo à pretensão retificadora - Ausência, no caso concreto, de demonstração de que a retificação pretendida é intra muros - Recurso não provido"* (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1120962-02.2018.8.26.0100, Rel. Des. Ricardo Mair Anafe, j. Em 18/5/2021).

Assim, caberá aos confrontantes, que deverão ser notificados – como se verá –, apresentar, caso tenham interesse, impugnação ao pedido de retificação (art. 213, § 6º, da Lei nº 6.015/73).

Já em relação à necessidade de notificação dos confrontantes, respeitado o entendimento da recorrente, têm razão o Oficial

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000834-05.2022.8.26.0102 e o código 1134641.

e o MM. Juiz Corregedor Permanente.

Como destacado na r. sentença, embora a Lei nº 6.015/73 procure facilitar a averbação do georreferenciamento de imóveis rurais, dispensando tanto a anuência dos confrontantes (art. 176, § 13, da Lei nº 6.015/73[1]) como o procedimento de retificação em si (art. 213, § 11, II, da Lei nº 6.015/73[2]), fato é que o acréscimo de área – substancial, no caso – torna as providências acima mencionadas necessárias.

Isso se explica pela necessidade de um contraditório mínimo na hipótese em que os interesses dos proprietários de imóveis lindeiros podem, em tese, ser atingidos. Em caso de aumento substancial de área do bem, parece insuficiente a mera declaração apresentada pelo interessado na retificação no sentido de que os limites e as confrontações foram respeitados (art. 176, § 13, da Lei nº 6.015/73).

No sentido de que a notificação dos confrontantes é necessária em caso de aumento de área de corrente de averbação de georreferenciamento, precedente recente desta Corregedoria Geral, o qual foi citado na r. sentença prolatada:

> *"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*

[1] *§ 13. Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações*

[2] *§ 11. Independe de retificação:*
(...)
II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000834-05.2022.8.26.0102 e o código 1134641.

sentença, negando-se provimento ao recurso" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1001182-44.2021.8.26.0268, Rel. Des. Fernando Antônio Torres Garcia , j. em 10/02/2022).

Como o expediente deve tramitar como retificação, os confrontantes a serem notificados são aqueles especificados no § 10 do art. 213 da Lei nº 6.015/73 (*"Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos"*).

Não há dúvida, assim, de que os titulares de domínio dos imóveis confrontantes devem ser notificados *"pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou por edital na hipótese do subitem 136.12 deste Capítulo"* (item 136.7 do Capítulo XX das NSCGJ).

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento, com observação.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CARLOS HENRIQUE ANDRÉ LISBOA

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000834-05.2022.8.26.0102 e o código 1134641.

CONCLUSÃO

Em 19 de setembro 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 1000834-05.2022.8.26.0102

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento, com observação**.

Int.

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 1000834-05.2022.8.26.0102 e o código 1136A13.