

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1011060-47.2022.8.26.0562

(421/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – AVERBAÇÃO DE DISTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – FALTA DE INSCRIÇÃO NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR) – PROVIDÊNCIA QUE NÃO PODE SER IMPOSTA AO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE DISTRATOU – INTELIGÊNCIA DO § 1º DO ART. 29 DA LEI N. 12.651/2012 – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, neste Estado, apresentou pedido de providências (fls. 01/06) no interesse de Orgui & Cinb Investimentos Ltda. (fls. 07/11).

Segundo o termo inicial (fls. 01/06), pela prenotação n. 308.387 foi apresentado um distrato de instrumento particular de compra e venda e rerratificação de distrato de instrumento particular de compromisso de compra e venda, para averbação nas matrículas nºs 60.958, 62.865, 62.866, 62.867 e 76.746, daquele cartório, mas a inscrição almejada não se pôde fazer, porque era necessário apresentar o cadastro ambiental rural (CAR) com especialização da reserva legal

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 1011060-47.2022.8.26.0562 e o código EC4A94.

florestal, nos termos do item 10.4 do Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ) e do § 3º, do art. 29, da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (fls. 248); a interessada Orgui & Cinb Investimentos Ltda., contudo, alegou que não detém mais direitos sobre os imóveis, em razão do distrato, celebrado em 15 de julho de 2019, e que, portanto, não é seu o dever de promover um cadastro que não lhe compete; porém, essa alegação da interessada não parece justa, pois o distrato foi celebrado em julho de 2019, quando era devida a inscrição no CAR, que se tornou obrigatória a partir de 14 de junho daquele mesmo ano.

Por r. sentença (fls. 307/310), o MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Santos, Corregedor Permanente, manteve a exigência do Oficial de Registro de Imóveis, por entender que para a lavratura das averbações pretendidas era condição prévia o averbamento do cadastro ambiental rural (CAR).

Dessa r. sentença recorreu a interessada (fls. 314/319), sustentando que o dever de inscrição no cadastro ambiental rural (CAR) não a atinge, pois é mera compromissária compradora, sem posse, nem tem interesse jurídico nesse averbamento, de modo que a exigência não se sustenta.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 326/329).

É o relatório.

Opina-se.

Como se tira da expressa dicção do texto legal (§ 1º do art. 29 da Lei n. 12.651/2012), a inscrição de imóvel rural no cadastro ambiental rural é dever do *proprietário* ou do *possuidor rural.* É por isso

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 1011060-47.2022.8.26.0562 e o código EC4A94.

que se exigem, deles, essa inscrição para *"as retificações de registro, os desmembramentos, unificações, outros atos registrais modificativos da figura geodésica dos imóveis e o registro de servidões de passagem"*, como resume Narciso Orlandi Neto (Registro de Imóveis, Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 78/79).

Sendo assim, não parece jurídico – salvo melhor juízo de Vossa Excelência – exigir-se do mero compromissário comprador, para a averbação de distrato, que regularize, a suas expensas, a situação do imóvel de terceiro (*i. e.,* o promitente vendedor). A assim chamada regularidade ambiental dos imóveis rurais é importante, não se discute; contudo, a interpretação da lei tem de ser feita em congruência com a ordem jurídica toda, a fim de que a providência não impeça o regular tráfego jurídico (imagine-se, *e. g.,* o que seria exigir de credor que penhora a inscrição do imóvel do devedor no cadastro ambiental rural!) nem imponha ônus desmesurado à prática dos negócios jurídicos cuja eficácia dependa do registro público.

Do exposto, o parecer que respeitosamente se apresenta ao atilado critério de Vossa Excelência é pelo provimento do recurso, reformando-se a r. sentença e afastando-se o óbice oposto, para permitir as averbações requeridas.

Sub censura.

São Paulo, 17 de outubro de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
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 1011060-47.2022.8.26.0562 e o código EC4A94.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1011060-47.2022.8.26.0562

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso, **reformando-se** a r. sentença e **afastando-se** os óbices opostos, para permitir as averbações requeridas.

Publique-se.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

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 1011060-47.2022.8.26.0562 e o código EC4AD5.