

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1002013-65.2021.8.26.0083

(145/2024-E)

Imóveis rurais – Exigibilidade do georreferenciamento submetida aos prazos previstos no art. 10 do Decreto nº 4.449/2002 – Prazo para o georreferenciamento não decorrido quando do protocolo do requerimento de fusão de matrículas – Ação civil pública, relativa às obrigações de constituição de reserva legal, com vedação da exploração da sua área, e de recomposição da vegetação nativa, que não impede a fusão – Pretensão, pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, de reforma da decisão que afastou a exigência e determinou a fusão das matrículas – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Trata-se de recurso interposto pelo Ministério Público do Estado de São Paulo contra r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente que afastou a recusa do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Aguaí em promover a fusão das matrículas nºs 2.498, 4.834 e 6.086, o que fez porque ainda não atingido o prazo previsto no Decreto nº 4.449/2002 para a exigência de apresentação de planta e memorial descritivo, da área unificada, elaborados mediante georreferenciamento (fl. 58/59).

O recorrente alega, em suma, que: a) a Lei nº 10.267/2001, que criou o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR) prevê a necessidade do georrefenciamento para o registro de alienação de imóvel rural; b) os prazos para a exigência do georreferenciamento são previstos no Decreto nº 4.449/2002, exceto em relação à

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002013-65.2021.8.26.0083 e o código F97AD9.

identificação georreferenciada de imóvel rural em ação judicial posterior à sua vigência, em que a exigência incide de imediato; c) no caso concreto, o georreferenciamento é obrigatório porque, conforme sentença prolatada em ação civil pública, os proprietários dos imóveis matriculados sob nºs 4.834, 4.835 e 6.086 foram condenados a apresentar ao órgão ambiental competente, em 120 dias, projeto indicando a área a ser destinada para reserva legal, em que não poderá ser realizada exploração ou atividade danosa, bem como a promover a recomposição vegetal nativa nesses imóveis, ou em área a ser destinada em substituição, observadas as determinações do órgão ambiental. Em razão disso, o perímetro do imóvel a ser formado pela unificação deve ser descrito de forma atualizada, observado os requisitos da Lei nº 10.267/01, inclusive no que se refere à área a ser destinada para a reserva legal. Requer a reforma da r. decisão, com manutenção da exigência da descrição georreferenciada como requisito para a fusão das matrículas (fl. 70/80).

Os requerentes da fusão das matrículas, Cláudio Mafra da Silva e Ana Aparecida de Sá da Silva, apresentaram contrarrazões em que requerem o não provimento do recurso (fl. 88/90).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não conhecimento da impugnação apresentada contra a recusa da fusão das matrículas, porque o prazo previsto no Decreto nº 4.449/2002, relativo aos imóveis com área inferior a 100 hectares, já se expirou. No mérito, manifestou-se pelo provimento do recurso (fl. 107/111 e 138/140).

O recurso foi distribuído para o Colendo Conselho Superior da Magistratura que declinou da competência em favor da Corregedoria Geral da Justiça (fl. 121/122).

Opino.

2. Os efeitos do registro retroagem à data do protocolo do título, na forma do art. 1.246 do Código Civil, o que ocorre em favor do titular do direito a ser inscrito e por força da prioridade que é fixada pela data da prenotação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002013-65.2021.8.26.0083 e o código F97AD9.

Neste caso, apesar do ato regado ser promovido por averbação, a prenotação produzirá efeitos a partir da data em que foi realizada, inclusive no que se refere aos prazos para a obrigatoriedade de georreferenciamento dos imóveis rurais previstos no Decreto nº 4.449/2002.

Por isso, não ocorreu a perda do objeto deste procedimento administrativo.

3. Cláudio Mafra da Silva e Ana Aparecida de Sá da Silva requereram a fusão das matrículas nºs 2.498, 4.834 e 6.086, visando à unificação dos imóveis rurais a que se referem.

A fusão das matrículas foi recusada pelo Oficial de Registro de Imóveis por considerar que o georreferenciamento é obrigatório para todos os desmembramentos, parcelamentos e remembramentos de imóveis rurais, porque não se confundem com a alienação prevista na Lei nº 6.015/1973, tendo o Decreto nº 4.449/2002 excedido a autorização legal para a regulamentação de prazos que foram estendidos para hipóteses não previstas em lei (fl. 03/04).

O Oficial de Registro esclareceu que o requerimento de fusão das matrículas foi realizado pelos proprietários dos imóveis e instruído com a planta e o memorial descritivo da área unificada, razão pela qual, exceto no que se refere ao uso da descrição georreferenciada, foram atendidos os requisitos para a fusão pretendida, constando em sua manifestação:

> "*Não fosse a divergência doutrinária a respeito do assunto, não se deveria reconhecer a impossibilidade de realização do ato neste caso específico, tendo em vista que os imóveis em questão atendem adequadamente ao princípio da especialidade objetiva e a nova descrição do perímetro corresponde exatamente às linhas perimetrais utilizadas dos imóveis a serem unificados*" (fl. 04).

Segundo o memorial descritivo de fl. 15/19, o imóvel a ser formado pela unificação terá área total de 34,4707 hectares.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002013-65.2021.8.26.0083 e o código F97AD9.

Na época do protocolo do requerimento, anterior a dezembro de 2021 (fl. 06), não tinha decorrido o prazo de 20 anos previsto no art. 10, inciso VI, do Decreto nº 4.449/2002 para o georreferencimento dos imóveis rurais com áreas superiores a vinte e cinco e inferiores a cem hectares.

Esse prazo, ainda por força do art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, também incide nas hipóteses de alienação e para as de desmembramento, parcelamento e remembramento de imóveis rurais:

> "*Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos*".

Diante disso, a Corregedoria Geral da Justiça decidiu que a exigência de georreferenciamento para o desmembramento de imóvel rural é subordinada aos prazos do Decreto nº 4.449/2002, solução também aplicável aos remembramentos. Nesse sentido o r. parecer apresentado pelo Desembargador Vicente de Abreu Amadei, então Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça, no Processo CG nº 259/2006, que foi aprovado pelo Excelentíssimo Desembargador Gilberto Passos de Freitas, j. 03.10.2006, em que consta na fundamentação:

> "*Outrossim, observando-se que se cuida de desmembramento (não loteamento) de imóvel rural, não há que se falar, no caso, em aprovação do INCRA (CSM-SP, Ap. Civ. nº 12.189-0/4, já referido). Também não se pode exigir descrição georreferenciada (artigo 176, § 3°, da Lei 10.267/2001 Lei 10.267/2001), por se cuidar de imóvel rural com área inferior a 500 hectares, ainda não escoado, pois, o prazo de carência de oito anos, contado de outubro de 2002, para adaptação ao novo sistema (Decretos n°s 4.449/2002 e 5.570/2005) - (Proc. CG nº 884/2005, também já referido). Por falta de previsão legal, outrossim, não há como exigir aprovação do DEPRN*".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002013-65.2021.8.26.0083 e o código F97AD9.

A orientação da Corregedoria Geral da Justiça sobre as hipóteses de incidência dos prazos do Decreto nº 4.449/2002, para exigência do georreferenciamento como requisito para a prática de registro e de averbação, prevalece em relação aos Oficiais de Registro de Imóveis, salvo norma superveniente ou fato apto a caracterizar hipótese que afaste a submissão ao precedente administrativo.

Ademais, cuida-se de orientação que prevalece há mais de quinze anos, com sua aplicação aos casos concretos surgidos nesse período, não existindo razão para que seja afastada com fundamento em divergência doutrinária.

4. Por sua vez, a unificação dos imóveis e fusão das matrículas não repercutem sobre a sua configuração geodésica, porque não importam em acréscimo ou diminuição das áreas ou das medidas perimetrais que serão, apenas, somadas, assim como não altera as obrigações, previstas em lei, de constituição de reserva legal e de preservação, ou recomposição, da sua vegetação.

Por isso, a unificação dos imóveis em nada modifica as condenações impostas na ação civil pública. Sobre esse tema, verifica-se no r. parecer apresentado pelo Desembargador Vicente de Abreu Amadei no Processo CG nº 259/2006, anteriormente referido:

> "*Em relação a esse último ponto, de maior discussão nestes autos, referente à exigência de licença ambiental do DEPRN, por ser o imóvel em foco lindeiro ao Rio Sapucaí, havendo, pois, área de preservação permanente a ser respeitada, cumpre notar que o desmembramento em foco em nada interfere nas restrições ambientais do Código Florestal, especificamente em relação à área de preservação permanente, pois elas decorrem de norma legal cogente (artigo 2º da Lei nº 4.771/65) e, assim, hão de ser respeitadas, nos limites da própria lei, esteja, ou não, desmembrado o imóvel rural em questão*".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002013-65.2021.8.26.0083 e o código F97AD9.

5. Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, data inserida pelo sistema.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002013-65.2021.8.26.0083 e o código F97AD9.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 06 de março de de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002013-65.2021.8.26.0083

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento ao recurso**.

Publique-se.

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 1002013-65.2021.8.26.0083 e o código F99428.