(270/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO DO REGISTRO – RECURSO ADMINISTRATIVO – CONTROVÉRSIA SOBRE METRAGEM DE CONFRONTAÇÃO – DIVERGÊNCIA QUE ESTÁ JUSTIFICADA PELAS TÉCNICAS ADOTADAS E VÉRTICES UTILIZADOS EM CADA MATRÍCULA – AUSÊNCIA DE ALEGAÇÃO DE EFETIVA INVASÃO DE ÁREA OU DE NÃO OBSERVÂNCIA DOS LIMITES ENTRE OS IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO QUE DEVE PROSSEGUIR – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 574/585) interposto por **Vera Lúcia Coelho Raiz e Roberto Raiz**, para atacar a r. sentença (fls. 551/553) proferida pela Corregedoria Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca, que julgou extinto o pedido de retificação de registro imobiliário da matrícula nº 28.126, sem resolução do mérito da controvérsia, sob o fundamento de que a divergência com relação à diferença de metragem na confrontação com a propriedade dos impugnantes Airton Martore e Adriana Batista de Oliveira Martore só pode ser dirimida judicialmente, com instrução probatória mediante prova técnica.

Os recorrentes alegam que a retificação pleiteada tem por finalidade a definição dos dados registrais do imóvel, Fazenda Santa Lúcia, aproximando-o da realidade fática, sem alterações de seus limites, por

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028153-25.2020.8.26.0196 e o código E5E944.

meio do georreferenciamento. Aduzem que a impugnação dos confrontantes, proprietários do imóvel descrito como Fazenda Samello, não é fundamentada porque não invoca efetiva invasão de área e a medição se deu "intra muros", e que a justificativa para a inconformidade de distância entre os pontos da linha divisória dos imóveis se dá pela divergência de profissionais e de técnica na elaboração dos memoriais descritivos dos imóveis referidos. Insistem, portanto, no prosseguimento da retificação na via administrativa, realizando-se a vistoria no local, por conversão em diligência do juízo.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 619/621).

É o relatório.

O recurso administrativo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, merece provimento para que a retificação administrativa prossiga.

A controvérsia refere-se à suscitada divergência com relação à diferença de metragem na confrontação do imóvel dos recorrentes com o imóvel de propriedade dos impugnantes Airton Martore e Adriana Batista de Oliveira Martore, levando-se em conta as descrições dos imóveis nos respectivos memoriais descritivos.

Nos dizeres do "Laudo Técnico de Confrontação de Áreas de Imóveis Rurais", apresentado pelo Engenheiro Agrícola que elaborou os memoriais para a retificação do imóvel dos requerentes, os *"limites apresentados no trabalho de Georreferenciamento e Retificação de Área do imóvel rural da Fazenda Santa Lúcia, objeto da matrícula nº 28.126 causaram discórdia na exposição da Declaração de Reconhecimento de Limites com o imóvel Fazenda Samello, objeto da matrícula nº 81.391, ambos registrados no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Franca-SP*" (fls. 422).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028153-25.2020.8.26.0196 e o código E5E944.

Dizem os confrontantes que existe diferença de metragem na confrontação dos imóveis, o que pode acarretar invasão de área no imóvel de sua propriedade, daí porque apresentaram a impugnação à retificação pretendida pelos ora recorrentes.

Mas sua insurgência não tem cabimento.

Inicialmente, deve ser encarecido que os confrontantes não alegam invasão de área, apenas temem que isto ocorra por conta da alegada diferença de metragem na confrontação dos imóveis.

Em segundo lugar, o memorial descritivo apresentado pelos recorrentes para instruir o pedido de retificação não segue a mesma técnica utilizada no memorial descritivo apresentado pelos confrontantes a registro.

A divergência entre as técnicas empregadas na descrição dos imóveis pode ser constatada pela leitura da certidão de matrícula do imóvel confrontante e do memorial descritivo do imóvel retificando.

A técnica empregada para obter a descrição do imóvel dos confrontantes não foi o georreferenciamento, como se vê do seguinte trecho da correspondente matrícula, de nº 81.391 (fls. 131):

> "**UMA GLEBA DE TERRAS,** situada no município de Cristais Paulista-SP, comarca de Franca-SP, ***FAZENDA SAMELLO,*** com área de 534.364,12m², com a seguinte descrição do perímetro: tem início no encontro entre a área a ser desmembrada e a propriedade de Valter Coelho (ponto 35); daí, deflete à direita e segue rumo 45°37'51"SW por 4,40m (ponto34), confrontando com a área desmembrada; [...]"

Diversamente ocorre no memorial descritivo da Fazenda Santa Lúcia, que usou a técnica do georreferenciamento, como se constata pelo destaque abaixo (fls. 73):

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028153-25.2020.8.26.0196 e o código E5E944.

> "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **PULC-P-3144,** de coordenadas **Long: 47°23'39,943" W, Lat. 20°24'42,034" S e Altitude: 995,07 m;** deste segue confrontando com a **FAZENDA SÃO JOAQUIM,** matrícula **30.918** do R.2º CRI de Franca-SP, código INCRA **617.016.010.065-0,** propriedade de **Célia Maria da Silva Coelho** e **Maria de Lourdes Coelho;** [...]"

Quanto a isso, o laudo antes mencionado foi preciso:

> "[...] a tecnologia utilizada para os dois levantamentos são distintas. Devemos considerar que o trabalho de georreferenciamento da Fazenda Santa Lúcia foi certificada no INCRA e para tanto, utilizado aparelhos GPS de precisão Geodésica para o levantamento planialtimétrico, conforme determina a Terceira Norma Técnica de limites e confrontações de imóveis rurais no INCRA. Considerando tal fato, não podemos assegurar que o levantamento da Fazenda Samello tenha a mesma precisão geodésica, pois a mesma não se encontra atualizada conforme a 3NT do INCRA, além de não estar referenciada ao Sistema de Coordenadas Globais" (fls. 423).

Há também diferença entre o número de vértices levantados ao longo da divisa entre os imóveis, como novamente mencionado no laudo:

> "[...] Primeiramente o número de vértices levantados ao longo da divisa entre eles diferem. Enquanto o memorial descritivo da Fazenda Samello apresenta 10 vértices para descrever o limite entre os dois imóveis, a descrição da Fazenda Santa Lúcia apresentou o mesmo limite fundamentado em 13 vértices, ou seja, com maior detalhamento".

Diante disso, está claro que a suscitada divergência com relação à diferença de metragem na confrontação do imóvel dos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028153-25.2020.8.26.0196 e o código E5E944.



recorrentes com o imóvel de propriedade dos impugnantes esteja mesmo justificada pela divergência de técnica utilizada na elaboração da descrição dos imóveis envolvidos e pela diferença quanto ao número de vértices levantados ao longo da divisa dos imóveis.

E o que realmente importa é a exatidão do georreferenciamento feito em consideração aos limites entre os imóveis que, segundo os autos, datam de muitos anos.

Sem notícia de efetiva invasão de área pelos requerentes da retificação ou de não observância dos marcos na confrontação entre os imóveis na realização do georreferenciamento, impõe-se o prosseguimento da retificação.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto à Vossa Excelência é no sentido de dar provimento do recurso administrativo, dando-se prosseguimento à retificação do imóvel de matrícula nº 28.126 no 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca.

Sub censura.

São Paulo, 14 de agosto de 2023.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028153-25.2020.8.26.0196 e o código E5E944.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1028153-25.2020.8.26.0196

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo e **determino** o prosseguimento à retificação do imóvel de matrícula nº 28.126 no 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca.

Publique-se.

São Paulo, 15 de agosto de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Relator
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 1028153-25.2020.8.26.0196 e o código E5E954.