PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1002132-52.2017.8.26.0443

CONCLUSÃO

Em 04 de julho de 2018, faço estes autos conclusos à Dr.ª **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça.

(431/2018-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - SERVIDÃO AMBIENTAL – NECESSIDADE DE DESCERRAMENTO DE MATRÍCULAS PARA REALIZAÇÃO DAS AVERBAÇÕES – TRANSCRIÇÕES COM DESCRIÇÕES PRECÁRIAS – NOTÍCIA DE AÇÃO JUDICIAL DE RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO EM CURSO – PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA QUE NÃO PODE SER RELATIVIZADO NO CASO CONCRETO, SOB PENA DA FALTA DE CERTEZA DA LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS E CONSEQUENTE AUSÊNCIA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Indústrias de Madeira Cerello Ltda.* contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Piedade/SP, que manteve a desqualificação da escritura de instituição de servidão ambiental para compensação de reserva legal em imóvel rural, confirmando a impossibilidade da averbação pretendida

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002132-52.2017.8.26.0443 e o código 16DEA65.

pela recorrente junto às transcrições nº 15.924 e 15.925 daquela serventia extrajudicial (fls. 213/216).

Alega a recorrente, em síntese, que a área de sua propriedade está inscrita no CAR e é coberta integralmente por vegetação nativa, com exploração limitada, sendo necessária a pretendida averbação da escritura de constituição de servidão ambiental para compensação de reserva legal. Sustenta o cabimento da averbação em razão da relativização do princípio da especialidade objetiva frente ao princípio do desenvolvimento sustentável, de forma a garantir a efetivação proteção ao meio ambiente (fls. 222/228).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 238/241).

O processo foi remetido do E. Conselho Superior da Magistratura a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 243/244).

É o relatório.

Opino.

O recurso não comporta provimento.

O princípio da especialidade objetiva, previsto no art. 176 da Lei de Registros Públicos, estabelece que a descrição contida na inscrição do imóvel junto ao registro imobiliário deve permitir a compreensão de sua singularidade, tornando-o inconfundível em face de qualquer outro.

De forma difusa, os precedentes administrativos do Eg.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002132-52.2017.8.26.0443 e o código 16DEA65.

Conselho Superior da Magistratura, fortes nas lições de Afrânio de Carvalho (Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015/73, 2ª ed., Rio de Janeiro, 1977, p. 219) e de Narciso Orlandi Neto (Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, p. 68), ao examinar atos de registro em sentido estrito afirmam que a especialidade objetiva *"exige a identificação do imóvel como um corpo certo impedindo o ingresso de título sem coincidência com o imóvel registrado a partir da aproximação dos elementos constantes no título e na matrícula*[1].

O princípio da especialidade objetiva também fornece a certeza da localização física do imóvel e dos direitos nele inscritos, dando forma à segurança jurídica decorrente do registro imobiliário.

No caso em exame, a descrição dos imóveis nas transcrições nºs 15.924 e 15.925 mostra-se imprecisa e, inclusive, é objeto de ação judicial de retificação de registro imobiliário (Processo nº 1000005-78.2016.8.26.0443), como mencionado na r. sentença recorrida.

Nessa ordem de ideias, a necessidade do descerramento de matrículas para realização da averbação pretendida deve ser precedida da retificação dos registros imobiliários, para o cumprimento da finalidade de segurança jurídica e diminuição dos custos de transação, em respeito à necessidade de precisão e veracidade do registro imobiliário.

A relativização do princípio da especialidade frente à proteção e preservação ambiental não tem lugar no caso concreto, pois a garantia da questão

[1] *Registro de imóveis – Especialidade Objetiva. Descrição genérica de imóveis rurais com indicação de área, matrícula e cadastro do INCRA. Necessidade da especificação do perímetro e confrontações. Qualificação negativa pertinente apesar da possibilidade de identificar a denominação utilizada pelas averbações existentes e não ser imprescindível a previsão no título da existência de direito real de servidão - Recurso não provido.* (TJSP; Apelação 0002476-47.2015.8.26.0111; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Cajuru - Vara Única; Data do Julgamento: 24/07/2018; Data de Registro: 30/07/2018).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002132-52.2017.8.26.0443 e o código 16DEA65.

ambiental somente será efetivada diante da certeza da localização da servidão ambiental, para fins de compensação de reserva legal.

Com efeito, a descrição precária das transcrições não permite o conhecimento com exatidão da área inscrita e, por conseguinte, da localização e pertinência da servidão ambiental.

A certeza da área da servidão não coincide, em igual condição, com aquela dos imóveis objetos das transcrições nºs 15.924 e 15.925. Assim, cabe precisar a localização destes para que haja a inclusão daquela.

Sem o conhecimento exato da localização dos imóveis seria temerário o deferimento das averbações pretendidas, sob pena de gerar insegurança jurídica em lugar da aplicação das normas legais destinadas à proteção do meio ambiente.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 16 de outubro de 2018.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002132-52.2017.8.26.0443 e o código 16DEA65.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1002132-52.2017.8.26.0443

CONCLUSÃO

Em 18 de outubro de 2018, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 18 de outubro de 2018 .

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002132-52.2017.8.26.0443 e o código 16DA8DB.