



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



PODER JUDICIÁRIO

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

Recurso Administrativo nº 1011060-47.2022.8.26.0562

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



PODER JUDICIÁRIO

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

Recurso Administrativo nº 1011060-47.2022.8.26.0562

que se exigem, deles, essa inscrição para “*as retificações de registro, os desmembramentos, unificações, outros atos registrares 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 (imaginem-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



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

Recurso Administrativo nº 1011060-47.2022.8.26.0562