



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

(44/2016-E)

Recurso Administrativo nº 2015/00167910

Recorrente: B. Marini Mineradora ME

Recorrido: Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Bananal

CGJ



REGISTRO DE IMÓVEIS – Lavra de água mineral concedida pela União – Averbação de área de proteção da fonte – Possibilidade – Informação relevante que, a exemplo da concessão de lavra, deve ser publicizada – Inteligência do artigo 246 da Lei nº 6.015/73 – Descrição de área de proteção cuja localização não é certa – Dúvida a respeito do avanço da área sobre outros imóveis – Afrenta à especialidade objetiva – Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

B. Marini Mineradora ME interpôs recurso de apelação contra a sentença de fls. 50/52, que confirmou a desqualificação registral e impediu o ingresso no fólio real de informação a respeito da área de proteção de fonte de água mineral cuja lavra foi outorgada pela União à recorrente.

Em resumo, alega que: (a) pretende mera retificação de averbação anterior; (b) a lavra constitui servidão, passível de registro; e (c) a retificação da averbação objetiva a publicidade de todos os termos da concessão recebida (fls. 61/67).

Recebido o recurso (fls. 75), o Ministério Público, em ambas as instâncias, opinou pela manutenção da sentença (fls. 78/81 e 87/90).

É o relatório.



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

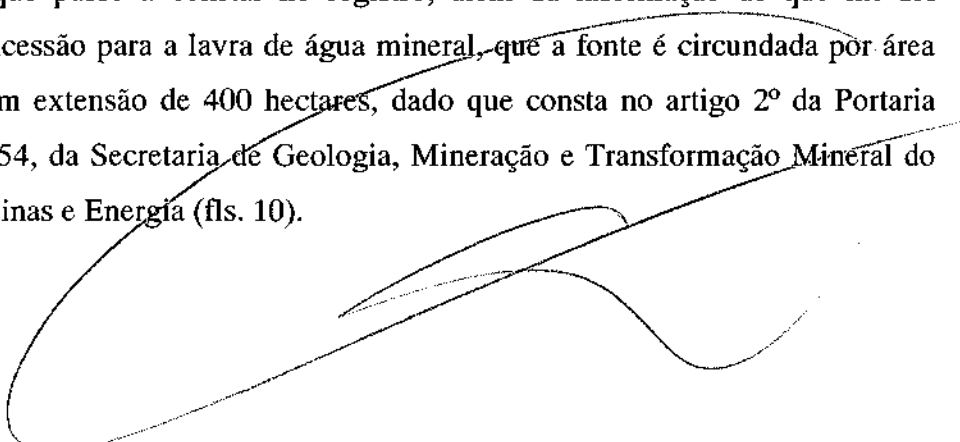
Opino.

Como não se trata de dúvida, cujo procedimento fica restrito aos atos de registro em sentido estrito, o recurso foi impropriamente denominado apelação. Todavia, cabível seu recebimento e processamento como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O entendimento da questão depende de um breve resumo do feito.

O proprietário do imóvel descrito na matrícula nº 118 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Bananal é SBC – Sistema Brasileiro de Consórcios S/C Ltda. (R.2/118 – fls. 107), que teve sua liquidação extrajudicial decretada (AV. 3/118 – fls. 107, verso). De acordo com averbação nº 4 da matrícula nº 118, o imóvel, no ano de 2010, foi arrecadado em processo falimentar que tramita perante a 42ª Vara Cível Central da Capital (fls. 107, verso). Finalmente, a averbação nº 5 da matrícula nº 118, cuja complementação a recorrente pretende, repete o artigo 1º da Portaria Ministerial nº 254, da Secretaria de Geologia, Mineração e Transformação Mineral do Ministério de Minas e Energia, datada de 30/09/05 (fls. 10), o qual dá conta de que a recorrente, B. Marini Mineradora ME, recebeu outorga da União para lavrar água mineral em uma área de 49,57 hectares, nos Municípios de Bananal/SP e Barra Mansa/RJ (fls. 107, verso).

Pretende a recorrente a retificação da averbação nº 5 da matrícula nº 118 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Bananal, para que passe a constar no registro, além da informação de que lhe foi outorgada a concessão para a lavra de água mineral, que a fonte é circundada por área de proteção, com extensão de 400 hectares, dado que consta no artigo 2º da Portaria Ministerial nº 254, da Secretaria de Geologia, Mineração e Transformação Mineral do Ministério de Minas e Energia (fls. 10).





1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

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

Entretanto, a nota devolutiva acostada a fls. 5/7 negou a averbação, sob dois fundamentos: 1) impossibilidade de inscrição de direito pessoal não previsto no artigo 167, II, da Lei nº 6.015/73; e 2) inobservância dos princípios da especialidade objetiva e da continuidade.

O primeiro óbice, respeitadas as posições divergentes, não se sustenta.

O Código de Águas Minerais – Decreto-Lei 7.841/45 – estabelece em seu artigo 4º:

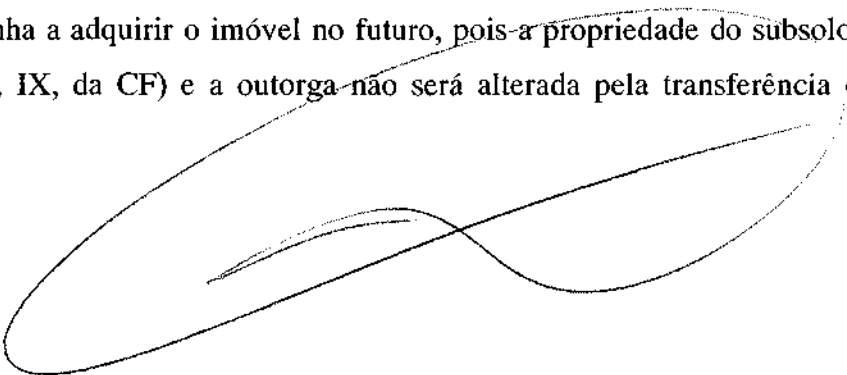
Art. 4º O aproveitamento comercial das fontes de águas minerais ou de mesa, quer situadas em terrenos de domínio público, quer do domínio particular, far-se-á pelo regime de autorizações sucessivas de pesquisa e lavra instituído pelo Código de Minas, observadas as disposições especiais da presente lei.

Parágrafo único. O aproveitamento comercial das águas de mesa é reservado aos proprietários do solo.

Com base nesse dispositivo, a recorrente, que não é proprietária do terreno, recebeu concessão da União para a lavra de água mineral.

A concessão, como se sabe, é um contrato administrativo por meio do qual o concedente delega ao concessionário a execução de um serviço.

Ao delegar a lavra de água mineral em terreno de terceiro à recorrente, o Poder Público impôs ao proprietário do imóvel ônus que lhe afetará. Embora não se trate de direito real, a concessão de lavra afetará não só o proprietário tabular atual, mas qualquer um que venha a adquirir o imóvel no futuro, pois a propriedade do subsolo é da União (artigo 20, IX, da CF) e a outorga não será alterada pela transferência do domínio do bem.





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

O direito concedido restringe o direito de propriedade de forma considerável, de modo a justificar a sua inscrição no fôlio real. Para a extração da água mineral, entre outras obras, o concessionário ocupará uma parte do terreno com o maquinário apropriado para a empreitada; construirá tanques para o armazenamento da água extraída; e destinará área para o estacionamento dos veículos que transportarão a mercadoria.

Todas essas obras terão de ser suportadas pelo proprietário do imóvel. E ainda que ele possa pedir indenização a ser paga pelo concessionário, na forma do artigo 15 do Decreto-Lei nº 7.841/45, os incômodos causados pela lavra podem tornar o imóvel inutilizável para os fins que originalmente se destinava.

Trata-se, portanto, de informações relevantes para qualquer um que se interesse pela aquisição da propriedade. Não parece razoável que circunstâncias que limitam tanto o direito de propriedade não constem no registro, cuja função principal é justamente reunir as informações relevantes do imóvel matriculado.

No caso em análise, aliás, a averbação relativa à outorga da lavra já foi realizada, conforme averbação nº 5 da matrícula nº 118 (fls. 107, verso). E se a lavra consta na matrícula, razoável que se inscreva também a extensão da área da proteção da fonte, de forma a tornar públicas todas as limitações à propriedade que decorrem da concessão advinda da Portaria copiada a fls. 10.

A averbação requerida encontra amparo no artigo 246 da Lei nº 6.015/73, que confere ao rol do inciso II do artigo 167 da Lei nº 6.015/73 caráter exemplificativo. Já antevendo a impossibilidade de prever todos os casos de averbação, o legislador permitiu que outras hipóteses fossem analisadas individualmente.

Nesse sentido, a lição de Francisco Eduardo Loureiro:



112

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

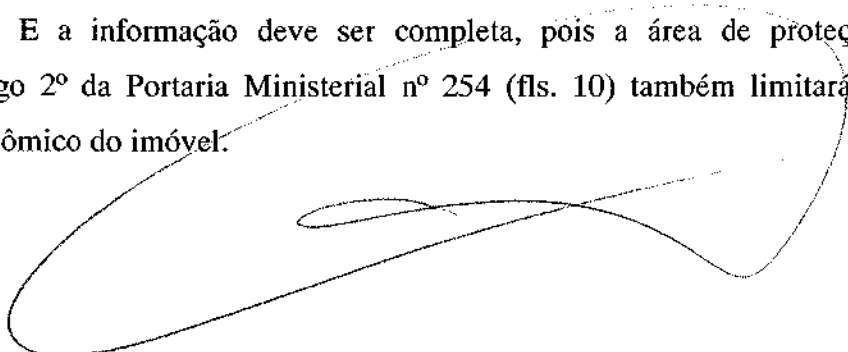
“hoje corretamente se admite a averbação de situações jurídicas que necessitam ganhar realidade, ou eficácia contra terceiros, como eficiente mecanismo de prevenção e publicidade de tudo aquilo que diz respeito diretamente ao imóvel. Tomem-se como exemplos as averbações: a) reserva legal prevista no Código Florestal; b) de gleba contendo solo contaminado; c) de hipoteca sobre gasoduto que atravessa vários municípios; d) de termos de ajustamento de conduta firmados com o Ministério Público, com efeitos diretos sobre imóvel; e) de restrições urbanísticas convencionais em loteamentos” (Lei de Registros Públicos Comentada, coord. José Manuel de Arruda Alvim Neto e outros, Forense, página 1.281, comentários ao art. 246).

Não se defende aqui a averbação de todo tipo de informação, sem nenhum controle, mas apenas daquelas que, por sua relevância, interessem a terceiros.

Como mencionado no trecho acima transcrito, esta Corregedoria Geral, no Processo CG nº 167/2005, autorizou a averbação na matrícula de informação a respeito da contaminação do solo por substâncias tóxicas e perigosas. A exemplo da lavra outorgada a terceiro e da respectiva área de proteção da fonte, trata-se de situação relevante que pode ser decisiva para o desfecho de uma compra e venda.

Tanto a lavra de água mineral concedida pela União a terceiro como a contaminação do solo podem fazer com que um eventual comprador desista de adquirir o imóvel, e somente a averbação no registro imobiliário garante que tais informações cheguem a todos.

Razoável, portanto, que tanto uma quanto a outra tenham espaço no registro imobiliário. E a informação deve ser completa, pois a área de proteção estabelecida no artigo 2º da Portaria Ministerial nº 254 (fls. 10) também limitará o aproveitamento econômico do imóvel.





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

No entanto, o outro óbice apresentado pelo Oficial – qual seja, inobservância ao princípio da especialidade objetiva – deve ser mantido.

Isso porque o imóvel da matrícula nº 118 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Bananal é descrito da seguinte maneira: *“Imóvel agrícola-pastoril denominado FAZENDA DA GLORIA, situado no Município e Comarca de Bananal, Estado de São Paulo, com a área de cento e cinquenta e oito (158) alqueires geométricos correspondentes setecentos e sessenta e quatro hectares e setenta e dois ares (764,200hectares), composto de terras cultas, incultas, capoeiras, pastos, confinando por divisas respeitadas e conhecidas com a Fazenda de Três Barras, de Cezar Pires de Melo, com a Fazenda Bela Vista, de Peixoto de Castro, com terras de sucessores de Porcina de Aguiar e com quem de direito”*

Já a área de proteção da fonte vem assim delineada no artigo 2º da Portaria Ministerial nº 254, da Secretaria de Geologia, Mineração e Transformação Mineral do Ministério de Minas e Energia, datada de 30/09/05: *“com extensão de 400,00ha, delimitada por um polígono que tem um vértice a 2.450m, no rum verdadeiro de 49º00SW do ponto de Coordenadas Geográficas: Lat.22º33'21,0”S e Long.43º40'53,8”W, e os lados a partir deste vértice os seguintes comprimento e rumos verdadeiros: 2.000m-S, 2.000m-E, 2.000m-N, 2.000m-W”.*

Nota-se que as duas descrições são totalmente distintas: a da matrícula, extremamente vaga; e a da Portaria, aparentemente muito precisa, baseada em coordenadas geográficas de latitude e longitude.

Isso, por si só, não seria suficiente para barrar a averbação da área de proteção. Nesse sentido, parecer da lavra do MM. Juiz Assessor Luciano Gonçalves Paes Leme, aprovado em 26/7/2012, pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. José Renato Nalini:



13
2

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

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Averbação - Reserva legal encravada no bem imóvel rural - Incompatibilidade entre as descrições constantes do título e da matrícula - Princípio da especialidade - Flexibilização - Especialização suficiente para a localização do espaço territorial ambientalmente protegido - Preponderância dos princípios da segurança jurídica e da publicidade - Função socioambiental do Registro de Imóveis - Desqualificação registraria afastada - Recurso provido” (Processo nº 2012/00077655).

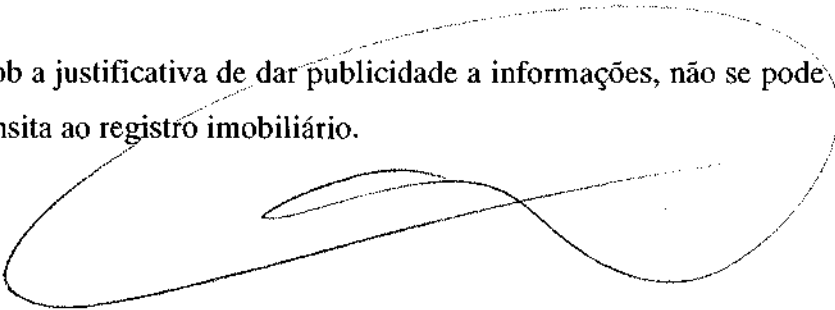
No entanto, o mínimo que se exige para o registro da área de proteção que circunda a área da lavra de água mineral é a certeza de que essa porção de terra está inserida no imóvel descrito na matrícula. E pelas informações do registrador (fls. 7), não se tem essa segurança.

Em outras palavras: a vaga descrição da matrícula não permite concluir se a área de proteção da fonte, descrita minuciosamente na Portaria nº 254 (fls. 10), está inserida parcial ou integralmente no imóvel.

Assim, antes da averbação pretendida pela recorrente, é imprescindível que fique claro em que medida a área de proteção se insere no imóvel da matrícula nº 118.

Se por um lado se defende aqui a publicidade das informações na matrícula, utilizando-se o artigo 246 da Lei nº 6.015/73 para permitir a averbação de situações não previstas expressamente na lei, por outro não se pode permitir que esses dados sejam imprecisos, de modo a confundir terceiros que consultem o registro imobiliário.

Sob a justificativa de dar publicidade a informações, não se pode abrir mão da segurança ínsita ao registro imobiliário.





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

Por todo o exposto, opino pelo recebimento da apelação como recurso administrativo e, no mérito, pelo seu não provimento.

É este o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência.

Sub censura.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2016.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedoria



1 4

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

CONCLUSÃO

Em 24 de fevereiro de 2016, faço estes autos conclusos ao Desembargador **MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, Alexandre (Alexandre M. Fernandes), Escrevente Técnico Judiciário do GATJ 3, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 24 FEV 2016

MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS
Corregedor Geral da Justiça

10