



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**

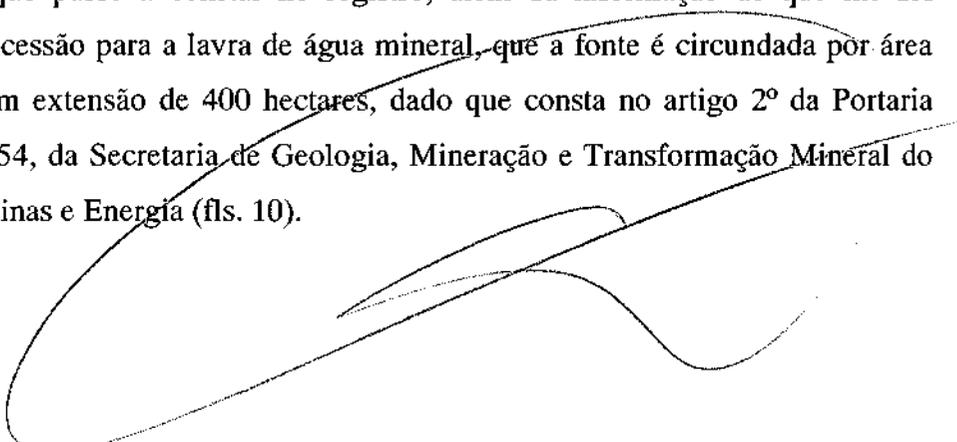
Opino.

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 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

**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:

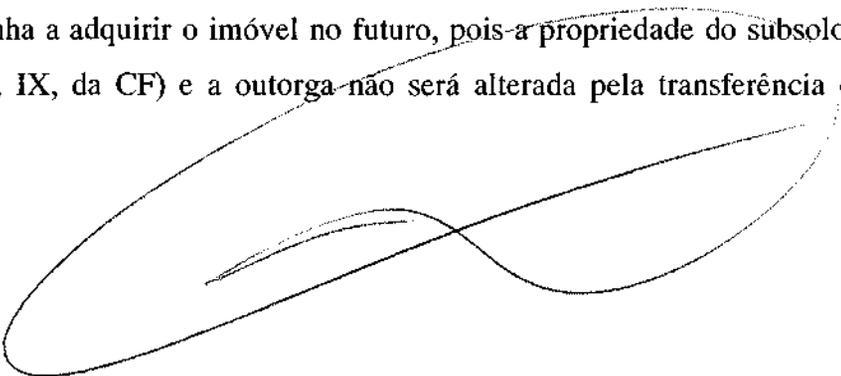
*Art. 4º O aproveitamento comercial das fontes de águas minerais ou de mesa, quer situadas em terrenos de domínio público, quer do domínio particular, far-se-á pelo regime de autorizações sucessivas de pesquisa e lavra instituído pelo Código de Minas, observadas as disposições especiais da presente lei.*

*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**

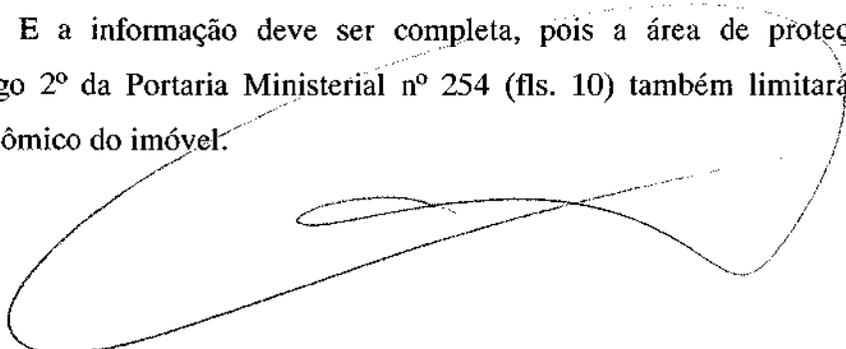
*“hoje corretamente se admite a averbação de situações jurídicas que necessitam ganhar realidade, ou eficácia contra terceiros, como eficiente mecanismo de prevenção e publicidade de tudo aquilo que diz respeito diretamente ao imóvel. Tomem-se como exemplos as averbações: a) reserva legal prevista no 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).*

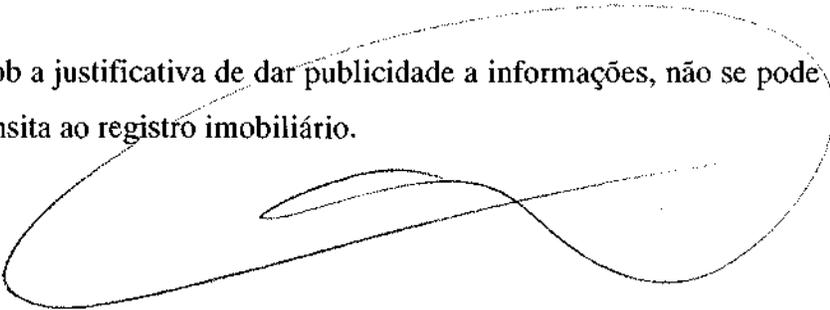
No entanto, o mínimo que se exige para o registro da área de proteção que circunda a área da lavra de água mineral é a certeza de que essa porção de terra está inserida no imóvel descrito na matrícula. E pelas informações do registrador (fls. 7), não se tem essa segurança.

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.





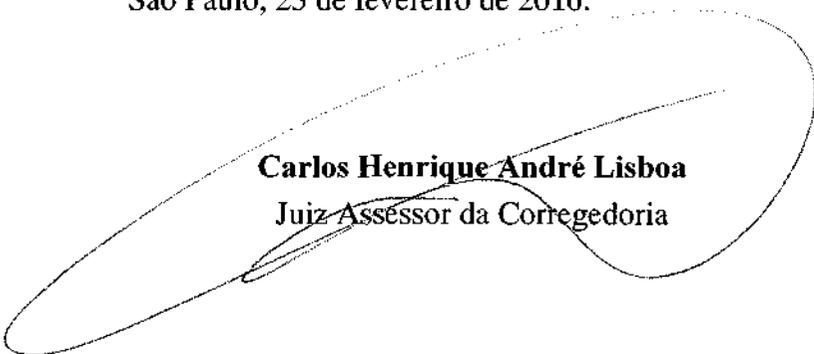
**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

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



**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