



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335981

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011858-02.2024.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que é apelante ADRIANA DE FREITAS PIRES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49422

APELAÇÃO Nº: 1011858-02.2024.8.26.0606

COMARCA: Suzano

MM. Juiz(a) de 1º grau: Dr. (a) Paulo Roberto Dallan

APELANTE (S): Adriana de Freitas Pires

APELADO (S): O Juízo

FLP

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE MANDADO DE REGISTRO DE IMÓVEL.

I. Caso em Exame:

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou extinta sem resolução do mérito ação de retificação de mandado de registro de imóvel.

II. Questão em Discussão:

A questão em discussão consiste em determinar se é possível a retificação do memorial descritivo apresentado em ação de usucapião anterior.

III. Razões de Decidir:

O pedido formulado pela apelante não é de mera retificação de mandado de registro, mas sim do próprio memorial descritivo que apresentou na ação de usucapião. Alterar a descrição do imóvel constante no referido memorial equivale a modificar o próprio imóvel usucapiendo, o que não é possível neste momento, sob pena de ofensa à coisa julgada.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: Não é possível alterar a descrição do imóvel constante no memorial apresentado na ação de usucapião após o trânsito em julgado, sob pena de ofensa à coisa julgada.

Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de f. 549/550, que julgou extinta sem resolução do mérito ação de retificação de mandado de registro de imóvel.

Alega a autora (f. 556/560): (i) restou demonstrado que o erro material contido na descrição do imóvel impede que a sentença de usucapião produza todos os seus efeitos práticos; (ii) devem ser observados os princípios da economia e celeridade processual.

É o relatório.

Improcedem as razões recursais.

Cuida-se de ação de retificação de mandado de registro de imóvel proposta pela apelante alegando que em demanda anterior, transitada em julgado, foi reconhecido o seu direito de usucapir parte ideal do imóvel objeto da matrícula 21.589 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP (f. 57/58).

Porém, foi constatado pelo oficial registrador um erro material no memorial descritivo do imóvel, especificamente em relação à descrição dos confrontantes.

O imóvel objeto da matrícula acostada às 57/58 tem 350m².

Às f. 77/78 consta o memorial descritivo da parte ideal adquirida pela apelante, que tem 175m².

E, conforme f. 477/480, foi julgada procedente a ação de usucapião nº 1001316-24.2021.8.26.0606 para declarar o domínio da apelante sobre o imóvel descrito na matrícula 21.589 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP (f. 57/58) e no memorial descritivo de f. 77/78.

Pois bem.

O pedido formulado pela apelante não é de mera retificação do mandado de registro, mas sim do próprio memorial descritivo que apresentou na ação de usucapião.

Tal pedido não comporta acolhimento.

Alterar a descrição do imóvel constante no memorial de f. 77/78 equivale a alterar o próprio imóvel usucapiendo, o que não pode ser feito neste momento, sob pena de ofensa à coisa julgada.

Dessa forma, embora por fundamento diverso, fica mantida a sentença de extinção sem resolução do mérito.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

JAMES SIANO
Relator