(275/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. INDEFERIMENTO.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que manteve a negativa de retificação administrativa de registro de imóvel, sob alegação de modificação das características geométricas e incremento de área, além de risco de invasão de área pública adjacente. A recorrente alega que a sentença fere o princípio da motivação e que obteve anuência dos confrontantes, devendo ser observada a variação de área de cerca de 19%.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se a retificação administrativa de registro imobiliário pode ser realizada diante da modificação do formato do imóvel e aumento de área, considerando a anuência dos confrontantes, quando a própria interessada confessa que a modificação no formato do terreno decorreu de convenção entre os confrontantes há anos.

III. **Razões de Decidir**

3. A sentença deve ser mantida, pois a alteração do formato do lote e o aumento de área, por convenção entre confrontantes, não autoriza a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-71.2025.8.26.0218 e o código 137A170.

retificação administrativa do registro do imóvel, pouco importando que o percentual de alteração do perímetro da área esteja dentro dos parâmetros considerados razoáveis pela jurisprudência.

4. A retificação administrativa não é possível quando há confissão de alteração no formato do lote, implicando sobreposição e aumento de área.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso administrativo desprovido.

Tese de julgamento: 1. A retificação administrativa de registro imobiliário não pode ser realizada quando há alteração do formato do lote e aumento de área por convenção entre confrontantes.

Legislação Citada:

Lei nº 6.015/1973, art. 213, II.

Código Civil, arts. 106 e 108.

NSCGJ – item 136 e subitem 136.9 do Cap. XX, Tomo II.

Jurisprudência Citada:

Parecer nº 22/2020-E da Corregedoria Geral da Justiça.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação (fls. 80/88), interposto por Sarah Brenda Vieira Scolar Silva em face da r. sentença de fls. 70/73, que manteve a negativa de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-71.2025.8.26.0218 e o código 137A170.

retificação administrativa de registro do imóvel da matrícula nº 11.407, sob o fundamento de modificação das características geométricas do imóvel e incremento de área, com risco de invasão de área pública adjacente, o que impõe medidas mais rigorosas para apuração dos limites dominiais, com o eventual ajuizamento de ação de retificação judicial, com produção de prova técnica pericial, contraditório ampliado e intervenção do município.

A recorrente alega, em síntese, que: (i) a sentença fere o princípio da motivação porque elegeu o fundamento de risco de invasão de área pública adjacente para negar a pretensão retificatória, sem que a questão tenha sido alegada nos autos; (ii) a retificação do registro visa conformar a descrição do imóvel à realidade física; (iii) os confrontantes manifestaram anuência à pretensão; (iv) a variação da área é de cerca de 19%, em conformidade com a jurisprudência vigente. Pede a reforma da sentença, deferindo-se a retificação administrativa do registro.

A Douta Procuradoria de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fls. 105/106).

Por decisão de Vossa Excelência, o feito foi redistribuído a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 109/110).

Opino.

Inicialmente, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Como decidido a fls. 109/110, a competência para a questão posta é da Corregedoria Geral da Justiça.

A hipótese versa sobre requerimento de retificação administrativa de registro imobiliário, fundado no art. 213, II, da Lei n.º 6.015/1973, por intermédio do qual a recorrente pretende a retificação de registro do imóvel descrito na matrícula n.º 11.407 do Oficial de Registro de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-71.2025.8.26.0218 e o código 137A170.

Imóveis e Anexos de Guararapes.

A r. sentença julgou procedente a dúvida, acolhendo as razões do Oficial, negando a retificação com base no incremento percentual e modificação das características geométricas do imóvel, com risco de invasão de área pública adjacente, o que impõe eventual remessa da requerente à via judicial.

O pedido de retificação foi obstado pelo Oficial conforme Nota de Devolução de nº 5.299 relativa ao protocolo de nº 95.267, datada de 09/05/2024 contendo exigências (fls. 34/35).

Após o cumprimento de parte das exigências, novos documentos foram apresentados, sobrevindo, no entanto, nova recusa, conforme nota de devolução de nº 5.403 (fls. 28), com as seguintes exigências:

"- Ficam mantidos da Nota de Exigência do protocolo anterior (Prot.95.267), os seguintes itens:

1- O imóvel que se propõe a fazer a retificação, originou-se da matrícula nº 8.717 que possuia uma área total de 464,32m². Ocorre que, conforme croqui (cópia simples - em anexo) aquela foi desmembrada em 2 partes: 1ª parte com 300,00m², conforme Certidão nº 265/1996, expedida pela Prefeitura Municipal local em 23/12/1996; e a 2ª parte com 164,32m², conforme Certidão nº 050/2000, expedido pela Prefeitura Municipal local em 21/02/2000. Ou seja, a presente matrícula nº 11.407 é a 2ª parte do desmembramento mencionado, possuindo um formato triangular e, não como ora se apresenta, retangular; observa-se ainda que houve uma diminuição na metragem da frente e um aumento da distância para a Rua Corifeu de Azevedo Marques. Portanto, não há como esta Serventia Imobiliária proceder à retificação de um imóvel originalmente triangular, que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-71.2025.8.26.0218 e o código 137A170.

ora se apresenta como retangular, tendo inclusive alterado suas medidas (frente e lado - para menos) porém, com um aumento significativo de área: de 164,32m² para 196,22m² (anterior 200,92m²), ou seja, 31,90m² (anterior 36,60m²) a mais, que representa cerca de 19,41% (anterior 22,27%). Observando também, que esta descrição (triangular) teve aprovação do órgão competente da Prefeitura Municipal local, tendo em vista a certidão supra mencionada (nº 050/2000);

4- Tendo em vista o termo de compromisso de curador ser datado de 28/09/2017, apresentar documento que comprove que o Sr. José Antônio ainda é representado pelo Sr. Rodrigo Ferreira".

Salvo melhor Juízo de Vossa Excelência, a r. sentença deve ser mantida.

Diferentemente do que constou na sentença, e, como afirmado em recurso, não houve alegação do Ministério Público de "risco de invasão de área pública adjacente". Todavia, tal circunstância não altera a decisão proferida, porque as exigências do Oficial de Registro de Imóveis eram pertinentes.

Fosse o caso de acolher recurso, prosseguir-se-ia com a cientificação do Município porque o imóvel confronta com área pública, quando, então, eventual questão relativa à invasão de área pública adjacente poderia ser alegada.

Além disso, aumento ou diminuição de área e alteração das medidas perimetrais não impedem, por si só, a retificação administrativa do registro do imóvel, até porque, muitas vezes, diante de descrições antigas, haverá alteração do perímetro do imóvel para ajustar à realidade física.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-71.2025.8.26.0218 e o código 137A170.

Nesse sentido, aliás, é o entendimento desta E. Corregedoria Geral da Justiça, conforme parecer nº 22/2020-E, de lavra do Juiz Assessor, Paulo Roberto Bonini, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ricardo Anafe:

“ (...)

"A existência de elevação significativa da área do imóvel em retificação não obstaculiza o ato, apenas exigindo do Oficial do registro maiores cuidados para a realização do ato." No dizer de Venício Salles e Daniel Mesquita de Paula Salles (Ação de retificação de registro imobiliário. Direito notarial e registral: homenagem às Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo. São Paulo: Quartier Latin, 2016, p. 457):

"Entretanto, caso esta [a diferença de área venha a ultrapassar este limite de 5% (cinco por cento), é exigido do Registrador cuidado e prudência no exame da retificação. Afinal, não é razoável que um imóvel venha a dobrar ou triplicar sua dimensão como decorrência única de ação retificatória. Nestes casos, não pode o registrador simplesmente invalidar e extinguir a retificação, para que o interessado utilize a via judicial da usucapião.

A providência mais ajustada consiste no pedido ao perito que elaborou a planta para que este traga a comprovação de que os confiantes do imóvel retificando estão com suas respectivas áreas preservadas, e até, em um nível mais abrangente, que os vizinhos do imóvel retificando, ou todos imóveis de uma quadra, seja considerados na planta básica.

Lembre-se sempre que, em que pese a fundamental importância do direito de propriedade, este, salvo situações especiais,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-71.2025.8.26.0218 e o código 137A170.

representa e caracteriza interesses disponíveis que se curvam à soberana vontade das partes. O Registrador, mesmo se o imóvel retificando ultrapassar os 5% e até muito além disto, não poderá obstar a correção se todos os eventuais e potenciais afetados estiverem concordes com a retificação. Isto significa que o Oficial Registrador deve promover a integração de todos os interessados e potencialmente atingidos, mas, se mesmo assim não houver impugnação, o pedido de retificação deve ser deferido e efetivada a correção das medidas do imóvel".

Aliás, é o que dispõe o art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/1973, que traz a hipótese de retificação de registro extrajudicial, para inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, modificação de área, realizada a pedido do interessado, instruída com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA e assinatura dos confrontantes.

Também nesse sentido, dispõem o item 136 e subitem 136.9, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

"*136. A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, poderá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), ou de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-71.2025.8.26.0218 e o código 137A170.

Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Regional dos Técnicos Industriais (CRT), nos casos em que couber.

(...)

136.9. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos (...)".

Desta forma, a alteração das medidas perimetrais e o aumento de área, por si só, não obstariam a retificação pretendida.

Todavia o caso em apreço apresenta uma peculiaridade.

O imóvel objeto da matrícula 11.407 é originário da matrícula 8.717 da mesma serventia, conforme Av.04 (fls. 41) ".... os proprietários MANOEL JOSÉ DE OLIVEIRA e sua mulher GUIOMAR ALVES DE OLIVEIRA, retro qualificados, alienaram para **DIMAS BRAZ GARCIA DE SOUZA**, o remanescente do imóvel matriculado, constante de: Um lote de terras constituído de partes dos lotes "B" e "I", da quadra nº 08, do Parque Nova América, situado ao lado de numeração par da Rua Manoel Cardoso de Farias, encravado à 9,00 metros da Rua Corifeu de Azevedo Marques, **de formato triangular**, com a área superficial de 164,32 metros quadrados .....".

E, a certidão emitida pela Prefeitura de Guararapes também atesta tal situação, conforme documento de fls. 27.

Quanto a isso, instada a recorrente a se manifestar sobre o item 1 da nota devolutiva, alegou que ***"... a suscitante esclarece que a modificação no formato do terreno ocorreu por convenção entre os confrontantes há muitos anos. Tal convenção foi acordada por todas***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-71.2025.8.26.0218 e o código 137A170.

***as partes envolvidas**, uma vez que as construções dos imóveis já haviam sido realizadas"* e que "*Essa convenção foi formalizada juntamente com o pai da ora peticionante, Sr. Jorge Luis Scolar Silva, enquanto ainda estava vivo. Para corroborar a veracidade das alegações, a suscitante junta aos autos a declaração das testemunhas confrontantes, as quais, sob as penas da lei, afirmam que tudo o que foi alegado é verdade e que a alteração da área não envolveu qualquer transação financeira, mas sim uma reorganização para melhor distribuição*" (fls. 59 - grifei).

Nesse cenário, não haveria como prosseguir com o pedido de retificação administrativa porque a parte confessa que houve alteração no formato do lote (e por consequência também dos imóveis dos confinantes), **por meio de convenção entre os confrontantes** (fls. 59), com evidente sobreposição de área, tanto que acarretou aumento de 31,90 m² do terreno.

Quer dizer, em algum momento no passado, as partes convencionaram transferências de áreas entre si, mas não formalizaram o negócio jurídico por meio de escritura pública ou instrumento particular, conforme a regra do artigo 108 do Código Civil. E a omissão também impediu o registro da transferência da área no registro imobiliário.

Pouco importa, então, que o incremento de área seja inferior a 20% do perímetro do imóvel que consta no registro, já que não se está diante de situação que propicie a retificação administrativa por não existir erro no registro, mas convenção entre os confrontantes para a modificação no formato do terreno.

Por fim, a alegação da parte de que não possui outro meio para regularizar seu imóvel não pode ser acolhida.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-71.2025.8.26.0218 e o código 137A170.

Nada impede que as partes formalizem a transferência da área pelo instrumento adequado à luz do artigo 106 do Código Civil, ou mesmo se utilizem da usucapião, desde que preenchidos os requisitos legais.

Desta forma, a retificação administrativa não era mesmo de ser deferida.

Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-71.2025.8.26.0218 e o código 137A170.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 28 de julho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000237-71.2025.8.26.0218

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000237-71.2025.8.26.0218 e o código 138A43D.