(156/2026-E)

Direito Registral. Recurso Administrativo. Retificação de Imóvel. Recurso desprovido.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo contra sentença que rejeitou impugnação à retificação administrativa.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a retificação administrativa do imóvel pode ser obstada diante da alegação de usucapião e de potencial sobreposição ou invasão de área vizinha.

III. Razões de Decidir

3. A retificação administrativa visa corrigir imprecisões comprováveis de plano na descrição registral, com vistas ao aperfeiçoamento do registro imobiliário.

4. Alegação de usucapião não constitui óbice à retificação, vez que o procedimento retificatório não comporta exame de atos possessórios nem envolve aquisição de propriedade. Matéria defensiva infundada, porquanto absolutamente estranha à retificação.

5. Impugnação infundada, também, porquanto meramente hipotética e inespecífica a alegação de sobreposição ou invasão da área vizinha.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso desprovido.

Teses de julgamento:

7. Considera-se infundada a alegação de usucapião em procedimento retificatório.

8. Considera-se infundada a alegação de sobreposição ou invasão de área vizinha quando desprovida de plausível e concreta especificação.

9. Sendo a retificação *intra muros*, eventual aumento de área não impede, por si, a retificação.

Legislação Citada:

Lei nº 6.015/1973, arts. 198, 202, 213.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018872-24.2025.8.26.0405 e o código 163AC64.

Subitem 136.19, I, Cap. XX, Tomo II, NSCGJ.

Jurisprudência Citada:

RA nº 1004605-04.2024.8.26.0269;

RA nº 1004607-71.2024.8.26.0269;

RA nº 1120962-02.2018.8.26.0100.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Maria de Jesus de Souza, Ligiany Advinculo Andrade, Tatiany de Souza Advincula, Alan Denis de Souza Advinculo, Lorival Leandro de Souza e Ana Cristina Leandro de Souza contra sentença que rejeitou sua impugnação à retificação administrativa do imóvel de matrícula 2.702 do 1º Registro de Imóveis de Osasco/SP (fls. 158/161).

Em resumo, os recorrentes (fls. 188/197) afirmam exercer posse mansa, pacífica e ininterrupta há mais de 40 anos sobre a área controvertida, caracterizando-se a usucapião. Apontam a inexistência de prova técnica apta a afastar eventual sobreposição de áreas, o que inviabiliza a retificação administrativa. Argumentam que a retificação pretendida não se limita à correção de erro material, implicando alteração substancial das divisas e atingindo situação fática e jurídica consolidada. Ressaltam que a matrícula não contém a metragem da lateral esquerda, justamente o ponto objeto da retificação, o que torna impossível comprovar erro anterior no registro. Apontam contradições no levantamento técnico apresentado. Invocam cerceamento de defesa e inadequação da via eleita, afirmando que controvérsias envolvendo posse qualificada para usucapião e definição de divisas são questões de alta indagação, demandando jurisdição contenciosa. Nesses termos, pedem a reforma da sentença, reconhecendo-se a inviabilidade do procedimento de retificação administrativa.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018872-24.2025.8.26.0405 e o código 163AC64.

A d. Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 223/224).

É o relatório.

OPINO.

O caso concreto versa sobre retificação administrativa e não sobre qualificação negativa de título apresentado a registro, que é a hipótese legal para suscitação de dúvida e cujo julgamento, por sua vez, enseja interposição de apelação (arts. 198 e 202, Lei nº 6.015/1973).

Desse modo, em observância à fungibilidade recursal, a apelação interposta deve ser recebida e processada como recurso administrativo na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, competindo sua apreciação a esta Corregedoria-Geral.

Ainda em sede preliminar, cumpre destacar que, havendo impugnação do confrontante à retificação e sendo ela infundada, compete ao registrador rejeitá-la de plano por meio de *ato motivado*, "do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou" (Subitem 136.19, I, Cap. XX, Tomo II, NSCGJ).

No caso em tela o Oficial deixou de motivar sua decisão, limitando-se a mencionar genericamente as normativas aplicáveis sem, contudo, demonstrar *in concreto* a ausência de fundamento da impugnação (fls. 1/3).

O vício foi sanado pela decisão da MM. Juíza Corregedora Permanente. Sem prejuízo, faz-se pertinente seja o Registrador orientado a, doravante, dar estrito cumprimento a seu dever de motivação, indicando específica e concretamente as razões pelas quais reputa infundada uma impugnação.

No mérito, salvo entendimento diverso de Vossa Excelência, o recurso não comporta provimento.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018872-24.2025.8.26.0405 e o código 163AC64.



É facultado ao interessado requerer ao oficial a retificação do registro ou da averbação em caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área. O requerimento será instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no órgão competente, bem assim pelos confrontantes (art. 213, II, Lei nº 6.015/73).

Na falta de assinatura dos confrontantes, eles serão notificados para manifestação (art. 213, §2º). Havendo impugnação, importa saber se ela é, de plano, infundada, hipótese em que, como visto, competirá ao oficial motivadamente rejeitá-la.

Submetida a rejeição à Corregedoria Permanente, cabe ao juízo aferir se a decisão do registrador está correta ou não. No primeiro caso, prossegue-se com a retificação; no segundo, o interessado deve valer-se das vias ordinárias, extinguindo-se o procedimento administrativo.

Em que pesem as dificuldades de se definir, em todo e qualquer caso, o que seja uma impugnação (in)fundada, as NSCGJ estabelecem balizas importantes (Subitem 136.19, Cap. XX, Tomo II):

> Subitem 136.19. Decorrido o prazo de 10 (dez) dias, prorrogável uma única vez por 20 dias a pedido, sem a formalização de transação para solucionar a divergência, o Oficial de Registro de Imóveis:
>
> I - se a impugnação for infundada, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, e prosseguirá na retificação caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares, ao Juiz Corregedor Permanente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018872-24.2025.8.26.0405 e o código 163AC64.

competente; ou

II - se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente e o profissional que houver assinado a planta, na forma do subitem 136.18, desta Subseção, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente competente.

NOTA - Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral da Justiça; a que o interessado se limita a dizer que a retificação causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à retificação. (Grifei).

No caso dos autos, o pedido administrativo de retificação da matrícula (certidão a fls. 79/86) está lastreado em planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado (fls. 42/45). Os documentos sanam as incompletudes apontadas na nota devolutiva de fls. 20/21.

Com a retificação pretende-se fazer constar à lateral esquerda de quem olha o imóvel a partir da rua a metragem linear de 27,80 metros. A medida visa sanar incompletude da descrição tabular atual, na qual inexiste qualquer indicação de metragem para essa margem do terreno. Com a mudança, a área total passará de 317,00 para 317,88 m² (fls. 42).

A pretensão está em linha com o objeto da retificação administrativa, que é a correção de imprecisões nas descrições registrais, de modo a fazê-la coincidir, o quanto possível, com a realidade física do imóvel, em homenagem ao princípio da especialidade objetiva.

Leciona Afrânio de Carvalho que, “embora bastante para dar a figura de um corpo certo, por delineá-la e caracterizá-la por seus limites naturais ou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018872-24.2025.8.26.0405 e o código 163AC64.

artificiais, pode a descrição do título acusar um ou mais erros, dos quais ou mais freqüentes são mencionar uma área diferente da encerrada no seu perímetro ou consignar nas suas linhas de limites medidas diversas das reais, encontráveis, a todo tempo, no local. Esses erros, transportados para o registro, uma vez descobertos, ensejam a retificação, que, por se tratar de dados de fato, pode ser administrativa" (*Registro de imóveis.* 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 247/248).

A alegação de usucapião não constitui óbice à retificação.

Usucapião supõe posse, o que não comporta cognição, sequer sumária, no procedimento retificatório. Nele não se examina exercício possessório sobre a área, de postulante ou confinante. Tampouco se analisa alteração ou transmutação de título possessório.

A retificação, enfim, não envolve aquisição de propriedade em favor do postulante. Destina-se, como visto, apenas à correção de falhas ou lacunas comprováveis de plano em matrícula já existente, com vistas à lapidação da descrição registral, ao aperfeiçoamento do registro imobiliário.

Dessas barreiras cognitivas decorrem limites tanto para postulante como para confinante. Para o primeiro, eventual necessidade de aprofundamento probatório pericial inviabiliza o procedimento administrativo. Para o segundo, decorre a impossibilidade de opor-se à retificação alheia invocando usucapião sobre área fronteiriça.

Em contrapartida, fica ressalvado o direito do confrontante de postular o reconhecimento da usucapião em via própria, judicial ou extrajudicial. Caso logre comprovar posse e prescrição aquisitiva sobre o trecho lindeiro e retificado, adquirirá sua propriedade. A retificação anterior em nada impede ou prejudica a efetivação desse direito, em estando presentes seus requisitos legais.

Nesse passo, tem-se que a usucapião, sendo matéria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018872-24.2025.8.26.0405 e o código 163AC64.

absolutamente estranha à retificação (nos termos da referida nota normativa), caracteriza impugnação infundada e, logo, passível de sumária rejeição pelo registrador.

Trata-se de orientação pacífica na jurisprudência administrativa desta E. Corregedoria-Geral da Justiça: RA nº 1004605-04.2024.8.26.0269, Corregedor-Geral Des. Francisco Loureiro, parecer Juiz Luciano G. Paes Leme, j. 27/03/2025; RA nº 1004607-71.2024.8.26.0269, Corregedor-Geral Des. Francisco Loureiro, parecer Juíza Cristina Mogioni, j. 11/12/2024; RA nº 1120962-02.2018.8.26.0100; Corregedor-Geral Ricardo M. Anafe, parecer Juíza Letícia F. Benitez, j. 18/05/2021.

Demais disso, os recorrentes não se desincumbiram de especificar invasão de sua área. Limitam-se à alegação hipotética, à mera eventualidade de a nova metragem causar sobreposição de áreas, com incursão em seu terreno. Para tanto, afirmam que ambos os imóveis vizinhos possuem edificações com mais de 40 anos, situação consolidada que restaria abalada com a retificação.

Os recorrentes carecem de razão. É descabido invocar invasão meramente hipotética. Incumbia-lhes, antes, indicar de forma plausível onde e de que forma a retificação causaria avanço em sua propriedade, sob pena de se ter por infundada a matéria defensiva, o que, de fato, ela se mostrou.

Por sua vez, nada há nos autos a indiciar que a ampliação da área do imóvel (de 317,00 para 317,88 m²) estaria a ocorrer às custas do direito de propriedade vizinho. Nada sugere aumento de metragem em virtude de incursão em espaço alheio.

A retificação é *intra muros* e tem por objetivo, apenas, a correção da descrição existente.

> "[...] A retificação pode modificar a descrição das divisas, mas não as divisas. Ela aperfeiçoa a descrição, mas respeita as lindes,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018872-24.2025.8.26.0405 e o código 163AC64.

bem ou mal definidas no registro. É nesse sentido que se fala em retificação *intra muros,* isto é, dentro das divisas enunciadas no registro" (ORLANDI NETO, Narciso. *Registro de imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 245).

Nesse ponto, convém salientar que eventual elevação de metragem da área não impede, por si, a retificação. Ainda que vultuoso fosse – o que não é o caso dos autos –, o simples fato do aumento da área não bastaria para impedir a retificação (ORLANDI NETO, *Op. Cit*, p. 249).

Não bastasse, verifica-se que a impugnação, além de apontar diferença ínfima de metragem linear (no entender dos recorrentes, 27,38 ao invés 27,80 metros), está lastreada em prova inidônea (*Google Maps* - fls. 59/63).

Ante o exposto, e considerando, ainda, a manifestação ministerial convergente, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e, no mérito, **negar-lhe provimento**.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018872-24.2025.8.26.0405 e o código 163AC64.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 22 de abril de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1018872-24.2025.8.26.0405

Vistos.

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

Determino que, nos termos do referido parecer, seja o Registrador orientado a, doravante, dar estrito cumprimento a seu dever de motivação, indicando específica e concretamente as razões pelas quais reputa infundada uma impugnação.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018872-24.2025.8.26.0405 e o código 1647FAA.