(481/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Retificação de Área. Recurso improvido.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que extinguiu procedimento de retificação de área de imóvel, devido à impugnação apresentada por confrontante, remetendo as partes às vias ordinárias.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a impugnação apresentada pela confrontante é fundamentada, justificando a remessa às vias ordinárias para a solução do impasse sobre a retificação de área.

III. Razões de Decidir

3. O recurso administrativo é o meio adequado para desafiar a sentença, conforme o artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo. **4.** A impugnação apresentada é suficiente para incutir dúvida razoável sobre a retificação pretendida, devido a divergências nas medidas dos imóveis confrontantes, impossibilitando a decisão na esfera administrativa. **5.** Descrição tabular divergente, nas faces em que uma propriedade confronta com a outra.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso improvido. *Tese de julgamento:* 1. A impugnação fundamentada justifica a remessa às vias ordinárias. 2. Divergências nas medidas dos imóveis impedem a retificação administrativa.

Legislação Citada:

- Lei 6.015/73, art. 213, II, § 6º.

Jurisprudência Citada:

- TJSP, Recurso Administrativo nº 0008581-48.2010.8.26.0068.
- TJSP, Recurso Administrativo nº 1000373-33.2022.8.26.0102.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-51.2025.8.26.0533 e o código 14CA112.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **VITALIS TERRAS E DESENVOLVIMENTO S/A** em face da r. sentença de fls. 459/460, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Bárbara D´Oeste, que julgou extinto o procedimento de retificação de área do imóvel objeto da matrícula nº 70.602, em razão da impugnação da confrontante DVR Participações Ltda., remetendo os interessados às vias ordinárias.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando que o caso não encerra discussão a respeito do direito de propriedade do imóvel, razão pela qual aplicável o item 135.1, *alínea h* do capítulo XX das NSCGJ. Explicou a recorrente que os cálculos da plataforma do SIGEF apontam para uma distorção, dependendo do plano topográfico que foi utilizado de uma determinada área, não significando que exista um erro e sim que houve um cálculo com diferentes referenciais. Acrescenta que o imóvel foi georreferenciado, certificado pelo INCRA que não sobrepõe a qualquer outro certificado pelo aludido órgão, foi colhida a anuência de todos os proprietários dos imóveis confrontantes, cumprindo-se todos os requisitos legais, de modo que eventual modificação (mínima) das medidas perimetrais e de área do imóvel não representa distorção e tampouco interfere na dimensão e características da área confrontante. Ademais, quando da retificação da matrícula nº 70.601, a recorrente consentiu e não era exigida a certificação pelo Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF. Pugna pela reforma da sentença com a retificação pretendida, inerente ao deferimento da nova certificação pelo INCRA, de acordo com os elementos constantes dos autos, afastando a impugnação apresentada e evitando mais transtornos à solução do procedimento (fls. 464/466).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-51.2025.8.26.0533 e o código 14CA112.

A DVR Participações Ltda. apresentou contrarrazões ao recurso, pleiteando a manutenção da sentença, pois ao contrário do alegado pela recorrente, o levantamento apresentado na impugnação abrangeu ambos os sistemas, havendo utilização do sistema datum SAD69 por exigência da Prefeitura Municipal, sem diferença de medidas e área de terreno, ou seja, não há qualquer justificativa para as diferenças arguidas, pois a descrição pretendida pela recorrente poderá impactar na conformação do polígono da área do seu imóvel, acarretando a necessidade de nova retificação. O quadro de fl. 408 evidenciou as divergências quanto às medidas pretendidas, o que comprova ser fundamentada a impugnação (fls. 477/480).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 495/497).

É o relatório.

Passo a opinar.

De início, em se tratando de procedimento administrativo de retificação de área de imóvel, por não envolver ato de registro estrito senso, mas de averbação, é o recurso administrativo, e não a apelação, o meio adequado para desafiar a sentença proferida, conforme previsão contida no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O erro na denominação, todavia, não impede o conhecimento do recurso.

No mérito, o recurso não merece provimento, devendo ser mantida a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

A recorrente apresentou ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste requerimento para retificação administrativa de área do imóvel da matrícula nº 70.602, de propriedade de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-51.2025.8.26.0533 e o código 14CA112.

Vitalis Terras e Desenvolvimento S/A.

No curso do procedimento, feitas as notificações necessárias, foi apresentada impugnação pela confrontante DVR Participações Ltda., proprietária do imóvel da matrícula nº 70.601, asseverando existirem divergências quanto às medidas dos seguimentos onde os imóveis são confrontantes.

Com base nas premissas trazidas pelo Registrador e ao conteúdo da impugnação apresentada, é mesmo o caso de remeter as partes às vias ordinárias, como decidido pelo Corregedor Permanente.

O caso versa sobre impugnação apresentada por confrontante em requerimento de retificação administrativa de registro imobiliário, fundado no art. 213, II, da Lei 6.015/73, por intermédio do qual se pretende a retificação do registro da área descrita na matrícula nº 70.602 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste. Ofertada *impugnação* pela confrontante DVR Participações Ltda., nos termos do art. 213, II, § 6º, da Lei de Registros Públicos, o Registrador remeteu os autos ao MM. Juiz Corregedor Permanente, que, por sentença, julgou extinto o pedido de retificação do registro pleiteado, entendendo fundamentada a impugnação e encaminhando os interessados às vias ordinárias.

Pois bem.

O presente feito tem natureza meramente administrativa, que se inicia e se desenvolve perante o Oficial de Registro de Imóveis, sendo remetido ao Juízo Corregedor Permanente apenas em caso de *impugnação* (artigo 213, § 6°, da Lei 6.015/73; subitens 136.19 e 136.20, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça): entendendo o Juiz Corregedor que a *impugnação* é fundamentada, o interessado é remetido às vias ordinárias.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-51.2025.8.26.0533 e o código 14CA112.

Como se vê, ao Juiz Corregedor Permanente cabe aferir tão somente se a *impugnação* é ou não fundamentada para determinar o prosseguimento da *retificação* ou sua extinção com a remessa dos interessados às vias ordinárias.

E tal julgamento deve se dar de plano ou após instrução sumária, não comportando a produção de prova pericial ou oral.

O subitem 136.20, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça preleciona:

> *"136.20. Em qualquer das hipóteses previstas no subitem 136.19, os autos da retificação serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na retificação se a impugnação for rejeitada, ou a extinguirá em cumprimento da decisão do juízo que acolheu a impugnação e remeteu os interessados às vias ordinárias".*

É verdade que a grande dificuldade reside em saber quando a *impugnação* é fundamentada e quando não é.

Narciso Orlandi Neto lembra que a lei não esclarece o que é *impugnação* fundamentada e que não é nada fácil defini-la, nem estabelecer regra prática para distingui-la. Mas ressalva que basta que os termos da *impugnação* coloquem no julgador dúvida a respeito da viabilidade e da inofensividade da pretensão para que ela seja considerada fundamentada, não se exigindo que o impugnante demonstre cabalmente o efetivo prejuízo que o deferimento do pedido poderá lhe trazer (in "Retificação do Registro de Imóveis", Ed. Oliveira Mendes, pp. 161/165).

Prossegue o doutrinador afirmando que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-51.2025.8.26.0533 e o código 14CA112.

impugnação fundamentada é aquela que não permite decisão sem o exame do direito das partes e que denota a existência de uma lide, em que o direito alegado pelo impugnante se contrapõe ao alegado pelo requerente. Mais adiante, recorda que a *impugnação* tem de ser razoável, não bastando ao impugnante se opor à pretensão sem dizer em que ela atingirá seu direito, isto é, não é suficiente a mera alegação de que a *retificação* causará avanço em sua propriedade, sendo de rigor que se diga onde e de que forma isso ocorrerá.

No caso em análise, a *impugnação* é suficiente a incutir dúvida razoável quanto à pretendida *retificação*.

Apesar da singela e diminuta diferença nas medidas, a *impugnação* da confrontante DVR Participações Ltda., somada à análise realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis, dá ensejo à dúvida sobre eventual sobreposição de áreas, em possível prejuízo da confrontante, sendo possível verificar que há divergência no tocante à área em que os imóveis tangenciam. Conforme o quadro de fl. 408, a descrição tabular, nas faces em que uma propriedade confronta com a outra, deveriam ser coincidentes e, na hipótese, há uma diferença, que, mínima que seja, impede o deferimento da retificação na via administrativa.

O Oficial ponderou que as matrículas dos imóveis em tela são originárias da mesma área, anteriormente matriculada sob nº 67.863, sendo a matrícula nº 70.602 remanescente e a matrícula nº 70.601 área desmembrada, portando, as medidas confrontantes deveriam ser coincidentes, concluindo, assim, que os interessados deveriam procurar as vias ordinárias, nos termos do art. 213, § 6º da Lei de Registros Públicos (fls. 01/03).

Também informou que o imóvel da matrícula 70.601 (confrontante) foi objeto de recente procedimento de retificação, também

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-51.2025.8.26.0533 e o código 14CA112.



com impugnação oferecida pela recorrente, tendo o processo sido julgado extinto.

Em síntese, não há elementos que permitam, nesta esfera administrativa, afastar, de plano, a alegada interferência, impondo-se que a *retificação* seja discutida na esfera judicial, onde, após perícia técnica, realizada por profissional imparcial, será possível verificar de modo exauriente se há ou não ofensa aos limites entre os imóveis confrontantes.

As outras alegações da recorrente não são hábeis a infirmar a sentença. Em razão disso, com fundamento no art. 213, § 6° da Lei 6.015/73, havendo impugnação fundamentada, necessária a solução do impasse nas vias ordinárias.

Nesse sentido, destaca-se o decidido nos autos do Recurso Administrativo nº 0008581-48.2010.8.26.0068:

> *"Recurso Administrativo - Registro de Imóveis - Procedimento administrativo de retificação de área - Impugnação - Ausência de elementos que permitam, na esfera administrativa, afastar a possibilidade da existência de sobreposição de área, possibilitar a identificação dos confrontantes da área retificanda e sua correspondência em relação ao memorial descritivo e planta apresentados - Remessa dos interessados às vias ordinárias - Recurso não provido".*

E, também, como decidido no Recurso Administrativo nº 1000373-33.2022.8.26.0102:

> *"Registro de Imóveis. Retificação de área. Pretensão de correção do registro. Via administrativa. Artigo 213, I, "A" da Lei nº 6.015/73. Alegação de erro na transposição de dados quando da abertura de matrícula. Prova documental insuficiente para comprovação do erro.* ***Ausência de convicção do registrador para a retificação pretendida****. Negativa mantida. Recurso improvido".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-51.2025.8.26.0533 e o código 14CA112.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto 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.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-51.2025.8.26.0533 e o código 14CA112.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 4 de dezembro 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 1003053-51.2025.8.26.0533

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 1003053-51.2025.8.26.0533 e o código 14EE818.