(256/2026-E)

EMENTA: Direito Registral. Registro de Imóveis. Pedido de Providências. Recurso administrativo. Retificação de registro. Recurso não provido.

I. Caso em exame:

1. Recurso interposto contra sentença que afastou a impugnação ofertada e deferiu o pedido de retificação administrativa de registro de imóvel. A recorrente alega, em síntese, que a impugnação é fundamentada, pois se baseia na existência de servidão de passagem sobre parte do imóvel retificando.

II. Questão em discussão:

2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de retificação de área administrativamente requerida, considerando o oferecimento de impugnação fundada no direito a uma servidão de passagem que não consta do registro.

III. Razões de decidir:

3. A alegação da impugnante de que há servidão de passagem não impede a retificação administrativa de área, conforme disciplina o subitem 136.19, I do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, por não envolver direito de propriedade.

IV. Dispositivo e tese:

4. Recurso não provido.

Tese de julgamento: "1. A impugnação fundada em direito possessório não é apta a impedir a retificação administrativa de registro. 2. A retificação visa reparar imprecisões ou falhas do registro e não impede eventual reconhecimento de usucapião de servidão de passagem em ação própria.".

Legislação Citada:

- Lei n° 6.015/1973, art. 213;

- NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, subitem 136.19.

Jurisprudência Citada:

- CGJ, Parecer nº 371/2024-E, Processo nº 0000066-20.2022.8.26.0095;

- CGJ, Parecer nº 25/2025-E, Processo nº 1017458-94.2024.8.26.0576.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000423-78.2025.8.26.0094 e o código 1709054.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Clínica Veterinária Ricardo Ltda*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Brodowski/SP, que afastou a impugnação ofertada e deferiu o pedido de retificação administrativa de registro formulado por *José Roberto Borella e Vera Lúcia Furlan Borella*, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 11.375 junto à referida serventia extrajudicial (fls. 118/122).

Argui a recorrente, preliminarmente, a irregularidade do procedimento de retificação administrativa, ante a ausência de oportunidade para formalização de acordo e desrespeito ao princípio do contraditório. No mérito, sustenta, em síntese, que é proprietária do imóvel confrontante, denominado "Sítio Santa Clara", objeto da matrícula nº 10.361 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Brodowski/SP, e que há mais de vinte anos, por si e por seus antecessores, exerce posse mansa e pacífica sobre uma faixa de terras de 0,1315 ha, utilizada como via de acesso à sua propriedade. Aduz que, a despeito de transcorrido prazo suficiente para a declaração de usucapião sobre a área, os trabalhos técnicos apresentados no pedido de retificação administrativa de registro não mencionam a existência da referida servidão de passagem, de maneira que a impugnação ofertada não poderia ter sido considerada infundada. Entende, assim, haver controvérsia sobre direito de propriedade, o que torna necessária a remessa dos interessados às vias ordinárias (fls. 130/143).

Foram ofertadas contrarrazões recursais (fls.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000423-78.2025.8.26.0094 e o código 1709054.

147/158).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 176/178).

Nos termos da r. decisão monocrática a fls. 180/181, os autos foram redistribuídos a esta Corregedoria-Geral da Justiça.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências – e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação –, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Preliminarmente, não há que se falar em irregularidade do procedimento de retificação administrativa, pois os recorridos se manifestaram sobre a impugnação apresentada e informaram ao Oficial seu desinteresse na celebração de acordo (fls. 40). Inexiste, portanto, ofensa ao princípio do contraditório, porque seria inócua a intimação da recorrente para se manifestar a respeito de eventual composição amigável.

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação de registro administrativamente requerida perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Brodowski/SP, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 11.375.

Como é sabido, a retificação administrativa somente tem espaço quando não atingidos interesses de terceiros, ou seja, quando for "*intra muros*", nos termos do art. 213 da Lei nº 6.015/73:

"Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

(...)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000423-78.2025.8.26.0094 e o código 1709054.



> II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes".

Para a verificação desse requisito, devem ser identificados todos os imóveis que confrontam com o objeto da matrícula retificanda, a fim de se apurar se os limites do imóvel, como resultam do direito material, estão sendo respeitados. Devem, ainda, ser identificados todos os proprietários dos imóveis confinantes, os quais deverão apresentar anuência ou ser notificados do pedido de retificação.

Quanto às impugnações à retificação, o Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça estabelece que aquelas que forem consideradas manifestamente infundadas deverão ser rejeitadas de plano, seja pelo Oficial Registrador, seja pelo MM. Juiz Corregedor Permanente:

> "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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000423-78.2025.8.26.0094 e o código 1709054.

seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares, 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".

Fixadas essas premissas, cumpre anotar que, notificada, a confrontante *Clínica Veterinária Ricardo Ltda*, ora recorrente, ofertou impugnação (fls. 09/24), alegando, em resumo, que não concorda com o pedido de retificação administrativa, pois a faixa de terras de 0,1315 ha, da qual faz uso como servidão de passagem há mais de vinte anos, não foi incluída nos trabalhos técnicos apresentados nos autos.

O Oficial de Registro rejeitou a impugnação ofertada, ao argumento de que (fls. 41/42): "não há qualquer registro da servidão em questão, razão pela qual está correta sua não menção nos trabalhos técnicos de retificação. (...) Como mencionado pela própria impugnante, a servidão de passagem é aparente, e eventual direito de registrá-la no Registro de Imóveis deve ser declarado por sentença, em processo de usucapião, não no de retificação como pretende a confrontante. (...) Ressalto, finalmente, que a retificação em nada prejudicará eventual direito de servidão da impugnante. Ao contrário, a perfeita descrição do imóvel serviente é requisito essencial para registro de qualquer direito real na matrícula do imóvel, especialmente a servidão de passagem.".

Remetidos os autos ao MM. Juiz Corregedor

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000423-78.2025.8.26.0094 e o código 1709054.



Permanente, pela r. sentença recorrida foi confirmada a rejeição da impugnação ofertada, pois infundada. Nesse sentido, ficou consignado que eventual registro de servidão, por usucapião, depende de ação própria e não obsta o procedimento de retificação extrajudicial (fls. 118/122).

In casu, como consignado pelo registrador e confirmado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, eventual exercício de posse longeva, pela impugnante, sobre a faixa de terra utilizada como acesso à sua propriedade não impede a retificação administrativa de registro do imóvel de titularidade dos recorridos. Com efeito, ainda que existente no plano fático, a servidão de passagem não está registrada, de maneira que, por não envolver direito de propriedade, não constitui óbice à retificação pretendida.

Em hipótese semelhante, já ficou decidido que:

> "REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE REGISTRO. IMPUGNAÇÃO. ALEGAÇÃO, PELA MUNICIPALIDADE, DE QUE MEMORIAL DESCRITIVO NÃO INDICOU SERVIDÃO DE PASSAGEM E ESTRADA VICINAL. AUSÊNCIA DE INSCRIÇÃO DOS ALEGADOS DIREITOS REAIS NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. SUPOSTOS DOCUMENTOS E PLANTAS ARQUIVADAS INTERNAMENTE EM DEPARTAMENTO TÉCNICO DA PREFEITURA QUE NÃO FORAM LEVADAS AO FÓLIO REAL. IMPUGNAÇÃO QUE NÃO PODE SER CONSIDERADA FUNDAMENTADA PARA OBSTAR ACOLHIMENTO DA RETIFICAÇÃO, RESERVADO O DIREITO À MUNICIPALIDADE, EM MOMENTO OPORTUNO, DE ADOTAR AS PROVIDÊNCIAS PARA INSCRIÇÃO DA SERVIDÃO POR LEI OU ATO ADMINISTRATIVO. PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO." (CGJ – Recurso Administrativo: 0000066-20.2022.8.26.0095; Parecer nº 371/2024-E; Corregedor-Geral: Des. FRANCISCO LOUREIRO; j. 25.06.2024).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000423-78.2025.8.26.0094 e o código 1709054.

"EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. IMÓVEL RURAL. AVERBAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO. IMPUGNAÇÃO INFUNDADA. ALEGAÇÃO DE DIREITO DE PASSAGEM SOBRE O IMÓVEL EM AÇÃO JUDICIAL. IMPUGNAÇÃO QUE NÃO ESTÁ FUNDADA EM DIREITO DE PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE QUALQUER ANTINOMIA ENTRE A CORREÇÃO DO REGISTRO E A PERSISTÊNCIA DA SERVIDÃO - RECURSO PROVIDO. **I. Caso em Exame** 1.Apelação interposta contra sentença que determinou o arquivamento de pedido administrativo de retificação de área para averbação de georreferenciamento nas matrículas dos imóveis rurais, em razão de impugnação oferecida, remetendo as partes às vias ordinárias. **II**. **Questão em Discussão** 2. A questão em discussão consiste em determinar se a impugnação apresentada, baseada no direito de servidão de passagem, constitui óbice à continuidade do procedimento administrativo de retificação de área. **III**. **Razões de Decidir** 3. A impugnação apresentada não é fundamentada, pois a servidão de passagem não envolve direito de propriedade, não impedindo a averbação do georreferenciamento. 4. A retificação administrativa não impede o reconhecimento judicial de servidão de passagem, que poderá ser registrada na matrícula retificada futuramente. **IV. Dispositivo e Tese** 5. Recurso provido. Tese de julgamento: 1. A servidão de passagem não constitui óbice à retificação de área. 2. A retificação administrativa pode prosseguir sem prejuízo ao reconhecimento judicial de servidão." (CGJ – Recurso Administrativo: 1017458-94.2024.8.26.0576; Parecer nº 25/2025-E; Corregedor-Geral: Des. FRANCISCO LOUREIRO; j. 27.01.2025).

Prevalece, destarte, a presunção de que a retificação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000423-78.2025.8.26.0094 e o código 1709054.

de área será promovida *"intra muros"* tabulares, ou seja, conforme os limites comportados pela matrícula nº 11.375 e pelos registros dos confrontantes, sem importar na invasão das áreas dos imóveis confinantes.

Nesse cenário, nenhum prejuízo será suportado por qualquer dos interessados com a concretização da retificação de área, que tem por finalidade precípua reparar imprecisões ou falhas do registro.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração 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.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000423-78.2025.8.26.0094 e o código 1709054.

Proc. nº 1000423-78.2025.8.26.0094

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª 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.

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 1000423-78.2025.8.26.0094 e o código 170944A.