**(95/2025-E)**

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Retificação de Registro Imobiliário. Recurso improvido.

**I. Caso em Exame**

1. Recurso administrativo impropriamente denominado de apelação interposto contra sentença que rejeitou impugnação e determinou retificação de registro do imóvel da matrícula nº 86.197. O recorrente, coproprietário de imóvel confrontante, suscita preliminar de nulidade do feito por não intimação dos herdeiros ou do espólio dos demais coproprietários, já falecidos. No mérito, suscita que a retificação acarretará redução de área de seu imóvel.

**II. Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se há nulidade a ser declarada e se a impugnação apresentada pelo recorrente é fundamentada, de modo a impedir a retificação administrativa do registro imobiliário.

**III. Razões de Decidir**

3. Não existe nulidade a ser declarada porque o imóvel confrontante está em condomínio, o qual pode ser representado por qualquer condômino, conforme o art. 213, § 10, I, da Lei 6.015/73.

4. A retificação administrativa não é impedida por impugnação não fundamentada, conforme art. 213, II, § 5º da Lei 6.015/73.

**IV. Dispositivo e Tese**

5. Recurso administrativo improvido.

*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 1153029-10.2024.8.26.0100 e o código 126815C.*

*Tese de julgamento:* 1. Qualquer condômino pode representar o imóvel confrontante em pedido de retificação de registro. 2. A impugnação não fundamentada não impede a retificação administrativa.
Legislação Citada:
Lei 6.015/73, art. 213, II, § 5º, § 6º e § 10, I.

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação interposto pelo confrontante **KIITI MAJIKINA** em face da r. sentença de fls. 359/362 que, em retificação administrativa de registro do imóvel da matrícula nº 86.197, rejeitou a impugnação apresentada e determinou a remessa dos autos ao Registrador para as providências cabíveis à retificação nos termos do item 136.20, Cap. XX, das NSCGJ.

O recorrente sustenta, em preliminar, que os coproprietários do imóvel que ocupa são falecidos e que seus herdeiros ou sucessores não foram intimados para se manifestar acerca da pretensão da recorrida.

Alega, ainda, que a retificação determinada lhe acarretará prejuízo na medida em que o imóvel de sua propriedade, matriculado sob nº 138.403, sofrerá redução de área equivalente a, aproximadamente, 25 m².

Requer a reforma da r. sentença.

A recorrida COMUNIDADE CRISTÃ DA FAMÍLIA apresentou contrarrazões pela manutenção da sentença (fls. 403/414).

*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 1153029-10.2024.8.26.0100 e o código 126815C.*

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer opinando pelo não provimento do recurso (fls. 425/427).

**É o relatório.**

**Opino.**

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo, previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, haja vista que se trata de pedido de retificação administrativa de registro de imóvel, que se faz pelo ato de averbação.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso porque o ato pretendido é o de averbação. Diante disso, impõe-se o recebimento do recurso de apelação como recurso administrativo.

Superada a questão, a r. sentença, salvo melhor Juízo de Vossa Excelência, merece ser mantida.

O caso versa sobre impugnação apresentada ao requerimento de retificação administrativa de registro imobiliário, fundado no art. 213, II, da Lei n.º 6.015/1973, por intermédio do qual a recorrida pretende a retificação do registro da área descrita na matrícula n.º 86.197 do

*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 1153029-10.2024.8.26.0100 e o código 126815C.*

8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP.

Ofertada impugnação por um dos confrontantes, nos termos do art. 213, II, § 6º, da Lei de Registros Públicos, o Registrador remeteu o Pedido de Providências (fls. 01/05) à MMª Juíza Corregedora Permanente que, após a manifestação do Ministério Público (fls. 357/358), julgou procedente o pedido de retificação do registro pleiteado, rejeitando a impugnação apresentada.

Ao apresentar sua impugnação (fls. 201/211), asseverou que é coproprietário do imóvel confrontante, matriculado sob nº 138.403 no 8º Oficial de Registro de Imóveis (fls. 159/165), e que os demais coproprietários - Mário Majikina, José Kensei Majikina e Kazuko Majikina - eram falecidos, juntando as certidões de óbito de fls. 217/221.

Disse, ainda, que os herdeiros/sucessores dos referidos coproprietários não foram intimados a se manifestar quanto à pretensão da recorrida, pugnando sua realização a fim de regularizar o procedimento.

Afirmou, também, que os dados lançados na matrícula de nº 138.403 atestam que seu imóvel possui a área de 500 m² (fls. 159/165), corroborada pelo cadastro efetuado junto à Municipalidade (fl. 239).

Sustentou, então, que, embora tenha constado na planta apresentada pela recorrida que a área do imóvel que pretende retificar é de 1.556,02 m² (fl. 129), na matrícula correspondente consta como sendo de 1.470,00 m² (fl. 143) e no cadastro junto à Municipalidade a área do terreno é de 1.018,00 m² (fl. 63).

Concluiu que houve erro na planta e no memorial descritivo apresentados pela recorrida, e que a retificação, nos moldes propostos, invade a área de seu imóvel trazendo-lhe redução de aproximadamente 25

*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 1153029-10.2024.8.26.0100 e o código 126815C.*

m².

Após manifestação do Ministério Público (fls. 357/358) a r. sentença considerou infundada a impugnação.

Em seu recurso (fls. 380/398), o recorrente insiste nas razões de sua impugnação e pede a reforma da r. sentença.

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 nº 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 dos Registros que a impugnação é fundamentada, o interessado é remetido às vias ordinárias.

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*

*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 1153029-10.2024.8.26.0100 e o código 126815C.*

*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*".

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 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.

A retificação administrativa de área tem como requisitos a identificação da localização geodésica do imóvel, a apuração de seus limites tabulares e a identificação dos proprietários dos imóveis contíguos, a fim de que possam manifestar sua anuência ou ser notificados para oferecer

*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 1153029-10.2024.8.26.0100 e o código 126815C.*

impugnação.

No caso em análise, o recorrente, coproprietário do imóvel objeto da matrícula nº 138.403, sustentou não só a ausência de intimação dos herdeiros ou sucessores dos coproprietários falecidos, como também que o deferimento da retificação do registro nos moldes pretendidos acarretará a supressão de aproximadamente 25 m² do imóvel confrontante que ocupa.

A insurgência com relação à ausência de intimação dos herdeiros ou sucessores dos coproprietários falecidos não procede, na medida em que o recorrente e os referidos coproprietários fazem parte de um condomínio e, no caso, pode ser representado por qualquer um dos condôminos.

É o que dispõe o inciso I do § 10 do artigo 213 da Lei 6.015/73 com redação dada e incluída pela Lei 14.382/22:

> *"§ 10. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte:*
> *I - **o condomínio geral,** de que trata o Capítulo VI do Título III do Livro III da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), **será representado por qualquer um dos condôminos."** (g.n.)*

A disposição restou refletida no subitem 136.9 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> "136.9. **Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte:**

*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 1153029-10.2024.8.26.0100 e o código 126815C.*

**I – o condomínio geral (Capítulo VI do Título III do Livro III da Parte Especial da Lei n. 10.406, de 2002 – Código Civil) será representado por qualquer um dos condôminos;** e

II – o condomínio edilício (artigos 1.331 a 1.358 da Lei n. 10.406, de 2002 – Código Civil) será representado pelo síndico;

III – o condomínio especial por frações autônomas (artigo 32 da Lei n. 4.591, de 1964) será representado pela comissão de representantes;

..." (g.n.)

Não há, portanto, nulidade a ser declarada.

No mais, o fato de haver uma impugnação ao pedido de retificação imobiliária administrativa não impede, de plano, que se processe a retificação perante o Oficial, sem necessidade de apresentação do pedido para autoridade judicial.

O art. 213, II, § 5º da Lei n° 6.015/1973 deixa claro que somente em caso de impugnação fundamentada de algum confrontante estará impedida a retificação administrativa do imóvel, exigindo-se o uso das vias ordinárias. Se o Juiz Corregedor Permanente não tivesse a competência para decidir se a impugnação é fundamentada, impedindo a retificação administrativa, ou não fundamentada, permitindo-se a continuidade do procedimento de retificação administrativa, não haveria razão para o §6º do dispositivo indicar a decisão de plano da impugnação ou após instrução sumária.

Portanto, a impugnação não se sustenta e, evidentemente, não se mostra possível acolher as pretensões do confrontante, nesta via

*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 1153029-10.2024.8.26.0100 e o código 126815C.*

administrativa, como meio a obstar o processamento da retificação do registro do imóvel, a partir de singela manifestação, sem a apresentação de qualquer documento técnico que permita concluir que o georreferenciamento realizado não obedece às divisas entre os imóveis.

Eventual divergência entre a área do imóvel mencionada na certidão de matrícula e a que existe no solo não é impedimento à retificação pretendida e não significa, por si só, que está havendo invasão de área em imóvel confrontante.

A retificação apenas tenciona descrever o imóvel na matrícula exatamente como ele é, sendo que eventual diferença de área em comparação com o que a matrícula contém não é empecilho à retificação. Não há, portanto, como se reconhecer como fundada a impugnação que se baseia tão somente nas informações contidas nas certidões de matrícula do imóvel retificando e do imóvel confrontante.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber o recurso de 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 1153029-10.2024.8.26.0100 e o código 126815C.*

CONCLUSÃO

Em 14 de março 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 1153029-10.2024.8.26.0100**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo o recurso de 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 1153029-10.2024.8.26.0100 e o código 127314F.*