

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1008866-31.2025.8.26.0510

(261/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. Registro de Imóveis. Retificação de registro. Impugnação fundada na ausência de representação de servidões administrativas não registradas. Pretensão de inclusão, em planta e memorial descritivo, de três faixas de servidão. Existência de apenas uma servidão inscrita na matrícula. Controvérsia acerca da possibilidade de exigir, em retificação administrativa, a inclusão de direitos reais não registrados. Princípios da legalidade e da especialidade objetiva. Impossibilidade de constituição ou reconhecimento de servidões sem título e registro. Retificação voltada à descrição tabular, sem imposição de restrições. Ônus de regularização atribuído ao interessado. Decisão mantida. Recurso não provido.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso denominado apelação interposto por **ISA ENERGIA BRASIL S.A.** em face da r. sentença de fls. 563/564, que rejeitou a impugnação ofertada em procedimento de retificação administrativa de registro requerida por **AGRO PECUÁRIA VALE DO CORUMBATAÍ S/A** referente ao imóvel objeto da matrícula n.º 22.911 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro.

A recorrente, em suma, aduz que existem três faixas de servidão administrativa sobre o imóvel, mas apenas uma foi considerada na planta e no memorial apresentados para a retificação de registro. Assim, a retificação não pode ser deferida sem a representação de todas as servidões efetivamente existentes, ainda que não estejam registradas, pois o procedimento deve refletir a realidade física do imóvel, e não apenas o que consta da matrícula. A ausência das servidões impede a verificação de sobreposição, limites e coerência técnica da área; além disso haveria violação aos princípios

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008866-31.2025.8.26.0510 e o código 171F261.

da especialidade objetiva e da segurança jurídica registral. Ao final, pugna pelo provimento do recurso para julgar procedente a impugnação ofertada. Subsidiariamente, requer a decretação de nulidade da sentença recorrida, com o retorno dos autos à origem para que seja oportunizada a adequada complementação técnica da documentação (fls. 574/582).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 616/618).

É o relatório.

Opino.

De início, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, haja vista que desafia sentença proferida no bojo de procedimento administrativo de retificação de registro, que não envolve ato de registro *stricto sensu*, mas de averbação, o que leva à aplicação do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O erro na denominação, entretanto, não impede seu conhecimento.

Superada essa questão preliminar, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o inconformismo não comporta acolhimento.

Cuida-se de recurso interposto no âmbito de procedimento de retificação administrativa de registro imobiliário, em que a recorrente sustenta a necessidade de constarem, na planta e no memorial descritivo do imóvel, três servidões de passagem supostamente incidentes sobre a área, condicionando a sua anuência à retificação à inclusão de tais restrições.

A r. sentença recorrida rejeitou a impugnação, ao fundamento de que a constituição de servidões depende de regular inscrição, não podendo o procedimento de retificação ser obstado pela ausência de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008866-31.2025.8.26.0510 e o código 171F261.

formalização de direitos reais em favor de terceiros, cuja regularização lhes compete promover.

Pois bem.

Inicialmente, não se vislumbra nulidade na r. decisão recorrida. A controvérsia foi adequadamente apreciada, tratando-se de matéria eminentemente de direito, desnecessária a dilação probatória.

A questão controvertida cinge-se à possibilidade de exigir, no âmbito de procedimento de retificação administrativa previsto no art. 213 da Lei nº 6.015/73, a inclusão, na descrição georreferenciada do imóvel, de servidões administrativas desprovidas de registro.

Como sabido, a servidão, inclusive administrativa, consubstancia direito real, cuja constituição e eficácia *erga omnes* dependem do respectivo registro na matrícula do imóvel gravado, nos termos do art. 1.378 do Código Civil e do art. 167, inciso I, item 6, da Lei de Registros Públicos.

No caso concreto, restou incontroverso que apenas uma servidão encontra-se registrada (R. 12 da M. 22.911 – fls. 341/361), inexistindo inscrição das demais faixas invocadas pela recorrente.

O procedimento de retificação possui finalidade específica, consistente no aprimoramento da especialidade objetiva do imóvel, mediante correção ou atualização de sua descrição tabular, não se prestando à constituição, modificação ou reconhecimento de direitos reais desprovidos de título hábil e de registro.

Acolher a pretensão recursal implicaria, na prática, conferir eficácia registral a servidões não constituídas no fólio real, em manifesta afronta aos princípios da legalidade e da especialidade objetiva que regem o sistema imobiliário.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008866-31.2025.8.26.0510 e o código 171F261.

A retificação administrativa não constitui meio apto a suprir a ausência de inscrição de direitos reais nem a impor ao proprietário o reconhecimento de direitos reais limitados não regularmente registrados.

No sistema registral brasileiro, a especialidade objetiva decorre dos elementos formalmente constantes do registro, e não de situações meramente fáticas desprovidas de publicidade registral. Admitir a exigência de representação de servidões não inscritas significaria subverter a lógica do fólio real, comprometendo a segurança jurídica e a confiabilidade do sistema.

Neste sentido, merece destaque recente decisão proferida pelo então Corregedor-Geral da Justiça, Des. Francisco Eduardo Loureiro, que aprovou o r. parecer de lavra da à época MM. Juíza Assessora da Corregedoria, Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques, que assim dispôs:

> "(...) A servidão de passagem, por não envolver direito de propriedade, não constitui óbice à averbação do georreferenciamento.
>
> Adicionalmente, pelo fato de não se observar, na matrícula, qualquer inscrição imobiliária a respeito da servidão de passagem no imóvel retificando, a retificação deve prosseguir. Isto porque, ainda que a servidão de passagem exista de fato, ela não está inscrita e seu reconhecimento dependerá de reconhecimento judicial em ação já intentada"[1].

Ademais, eventual dissociação entre supostas situações jurídicas não inscritas, que só teriam oponibilidade pela inscrição mesma, e a realidade registral não impede o prosseguimento da retificação, nem transfere ao proprietário o ônus de promover a regularização de direitos atribuídos a terceiros.

[1] CGJ – Recurso Administrativo n.º 1017458-94.2024.8.26.0576.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008866-31.2025.8.26.0510 e o código 171F261.

Ao revés, permanece assegurada à interessada a possibilidade de, a qualquer tempo, promover a constituição e o registro das servidões que entenda existentes, pelas vias próprias.

Diante desse quadro, correta a decisão que rechaçou a impugnação por infundada e autorizou o prosseguimento da retificação sem a exigência de inclusão de servidões não registradas.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação 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.

LETICIA FRAGA BENITEZ

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008866-31.2025.8.26.0510 e o código 171F261.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Proc. nº 1008866-31.2025.8.26.0510

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, **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 1008866-31.2025.8.26.0510 e o código 171FF40.