(118/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL – RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA BILATERAL – ARGUIÇÃO DE USUCAPIÃO – IMPUGNAÇÃO INFUNDADA – RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame. **1**. Os impugnantes, recorrentes, coproprietários do bem imóvel retificando, buscam a extinção do procedimento retificatório, baseados na usucapião arguida, na falta de legitimidade dos interessados e, ainda, na desnecessidade do ajuste requerido. **2**. Rejeitada a impugnação, interpuseram apelação.

II. Questões em Discussão. **3**. A legitimidade e o interesse dos interessados. **4**. A usucapião como óbice ao seguimento do procedimento retificatório.

III. **Razões de Decidir**. **5**. A apelação interposta é de ser conhecida como recurso administrativo. **6**. Os interessados, na posição de coproprietários do imóvel, têm legitimidade para requerer a correção de erros de fato relacionados à especialização de bem retificando. **7**. O aperfeiçoamento da descrição do bem imóvel, de sua amarração geográfica, a ser georreferenciada, é justificável, o interesse jurídico evidente. **8**. O aumento de área, por si, não obsta o seguimento do procedimento de retificação. **9**. O caráter *extra muros* não está configurado. **10**. A retificação não se presta ao reconhecimento de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004605-04.2024.8.26.0269 e o código 128AECF.

direito de propriedade, tampouco à tutela de direito possessório; nela, não se apura alteração de posse nem se discute posse, muito menos a posse *ad usucapionem*. **11**. A arguição de usucapião não impede o curso do procedimento de retificação, não determina sua extinção; a existência de processo versando sobre a usucapião do imóvel retificando é irrelevante. **12**. Nada indica a desconformidade, a falta de identidade entre o bem imóvel registrado e o objeto do pedido. **13**. Meras alegações, simples e genéricas suposições, não bastam a desautorizar o ajuste pretendido; o georreferenciamento, em si, a segurança daí decorrente, revela a conveniência da retificação.

IV. **Dispositivo**. **11**. Impugnação infundada, apelo desprovido.

Tese: A arguição de usucapião não é fundamento idôneo a obstar o prosseguimento do procedimento retificatório administrativo (não contencioso).

Legislação citada: Lei n.º 6.015/1973, arts. 176, 1.º, II, 3, *a*, 213, II, § 4.º, e 225, § 2.º.

Jurisprudência citada: STJ, REsp n.º 625.606, rel. Min. Castro Filho, j. 8.3.2005; TJSP, Apelação n.º 103.853-4/8-00, rel. Des Cezar Peluso, j. 13.2.2001; CGJ/TJSP, RA n.º 1120962-02.2018.8.26.0100, parecer n.º 143/2021-E, aprovado em 18.5.2021.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004605-04.2024.8.26.0269 e o código 128AECF.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Os coproprietários José Vieira Cirineo e Cecília Marta Alves Cirineo impugnam a retificação de área do bem imóvel matriculado sob o n.º 47.101 do RI de Itapetininga, requerida pelos coproprietários Danilo Cirineo Luvizotto, Andréa de Fátima Luvizotto Teixeira Machado e seu marido Carlos Alberto de Campos Teixeira Machado, Débora Luvizotto Hardt e seu marido Péricles Marcos Cardoso Hardt Júnior, Maria de Lourdes Carvalho Cirineu e pelo Espólio de Antonio de Marmo Cirineu.

Argumentam que são os únicos proprietários do bem imóvel, assim como dos imóveis contíguos matriculados sob os n.ºs 1.859 e 47.100, que, na verdade, formariam um só imóvel somando 30 alqueires. Sustentam que, há mais de cinquenta anos, exercem a posse direta da Chácara Santo Antonio, mansa, pacífica e ininterruptamente, com *animus domini*, lá então desenvolvendo atividades produtivas. Pedem, assim, o reconhecimento e a preservação de seus direitos possessórios e dominiais (fls. 61-63).

Em nova manifestação, reforçando a oposição à retificação, aludiram à ação de usucapião por eles proposta, ponderando, além da falta de legitimidade dos interessados, que a descrição do bem imóvel não exige ajustes, não há erros nas suas dimensões e confrontações a serem assim saneados (fls. 91-95).

A coproprietária Edite Cyrineo Moreira, o seu marido Irineo Galão Moreira e o confrontante Estado de São Paulo, embora notificados, não apresentaram impugnação.

A impugnação oposta por José Vieira Cirineo e Cecília Marta

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004605-04.2024.8.26.0269 e o código 128AECF.

Alves Cirineo foi rejeitada, porque, conforme a r. sentença de fls. 125-126, o arguido não obsta o procedimento retificatório.

Inconformados, os impugnantes interpuseram a apelação de fls. 132-139, sem nada inovar, reiterando a admissibilidade da exceção de usucapião nas retificações de registro e o descabimento do procedimento de retificação.

A D. Procuradoria Geral de Justiça, em seu parecer de fls. 151-152, opinou pelo desprovimento do recurso.

É o Relatório.

1. Em atenção à controvérsia estabelecida e ao princípio da fungibilidade recursal, a apelação deve ser recepcionada como recurso administrativo, o previsto no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-lei Complementar n.º 3/1969), cujo exame compete a esta Corregedoria Geral da Justiça.

2. Os interessados acima listados pretendem a retificação administrativa da área do bem imóvel matriculado sob o n.º 47.101 do RI de Itapetininga, bem como a averbação do Cadastro Ambiental Rural (CAR). O pedido foi instruído com levantamento topográfico, com planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado (fls. 4-8 e 45-54), com o CCIR (fls. 21), o recibo de inscrição no CAR (fls. 27-31), laudo técnico (fls. 39-42), além de outros documentos.

Danilo Cirineo Luvizotto, Andréa de Fátima Luvizotto Teixeira Machado, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Carlos Alberto de Campos Teixeira Machado, Débora Luvizotto Hardt, casada com Péricles Marcos Cardoso Hardt Júnior sob o regime da comunhão parcial de bens, e Maria de Lourdes Carvalho Cirineu são coproprietários do imóvel,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004605-04.2024.8.26.0269 e o código 128AECF.

que ainda integra o Espólio de Antonio de Marmo Cirineu, ele falecido no dia 1.º de agosto de 2020 (fls. 19): suas partes ideais somam 50% da totalidade do bem retificando (fls. 32-38).

Buscam, mediante *retificação não contenciosa*, corrigir erros de fato relacionados à especialização de bem imóvel, lapidar sua descrição, a sua amarração geográfica. Nas sempre lembradas palavras de Afrânio de Carvalho, "toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado. ... determinar o espaço terrestre por ele ocupado. ..., o que se exige é que ele apareça como um corpo certo."[1]

A especialização deve tornar o bem imóvel inconfundível com qualquer outro, indicar, em se tratando de imóvel rural, os dados constantes do CCIR, sua denominação, suas características, confrontações, localização e sua área, não podendo a sua caracterização coincidir com a de registro anterior (cf art. 176, 1.º, II, 3, a, e 225, § 2.º, da Lei n.º 6.015/1973).

Em suma, o procedimento retificatório objetiva a adequação do registro à realidade fática, o aperfeiçoamento da descrição do imóvel, a ser georreferenciada, que passará a ter coordenadas georreferenciadas. É evidente, logo, a legitimidade dos interessados, o interesse jurídico de todos eles.

2. O Estado de São Paulo, confrontante, os coproprietários Edite Cyrineo Moreira e Irineo Galão Moreira, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei n.º 6.515/1977, titulares de parte ideal correspondente a 25% do bem imóvel retificando, não apresentaram impugnação, embora notificados (fls. 55-58), quer dizer, consentiram com a retificação, anuência tácita extraída da regra do art. 213, II, § 4.º, da Lei n.º 6.015/1973.

[1] *Registro de imóveis*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 219-220 e 223.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004605-04.2024.8.26.0269 e o código 128AECF.

Por sua vez, os coproprietários José Vieira Cirineo e Cecília Marta Alves Cirineo, titulares dominiais também de 25% da totalidade do imóvel, opuseram-se à retificação, ancorando-se, basicamente, na afirmada propriedade exclusiva do bem retificando, resultante da usucapião, da posse alegadamente longeva, contínua, de décadas, que exercem, argumentam, pacífica e continuamente, com *animus domini*, sem qualquer oposição. Sob essa perspectiva, pedem o reconhecimento e a preservação de seus direitos possessórios e dominiais (fls. 61-63).

A retificação, entretanto, assinala Narciso Orlandi Neto, "não é modo de aquisição de propriedade"[2], tampouco, vale acrescentar, meio de reconhecimento de direito possessório, muito menos de uma suposta posse *ad usucapionem*. Não interessa aqui, no procedimento retificatório, saber quem dispõe fisicamente do imóvel retificando, e em que circunstâncias, sob quais condições o utiliza.

Na retificação, não se discute posse, não se altera a posse, não se apuram as alterações possessórias, a inversão, a transformação do título possessório, a mutação da natureza originária da posse (da *causa possessionis*), o abandono, a desistência, a perda da posse, a exploração e a diligência em relação à coisa comum. A retificação, especificamente, não se presta à declaração de domínio nem à tutela possessória, à resolução de controvérsia envolvendo *ius possessionis* ou *ius possidendi*.

De todo modo, calha a ressalva Paulo Lôbo, para quem "a perda da posse não arrasta, necessariamente, a perda da propriedade, pois são duas situações distintas, uma fática e outra jurídica."[3]

Seja como for, a rejeição da impugnação deve ser ratificada.

---

[2] *Op. cit.,* p. 227.
[3] *Direito Civil*: *coisas*. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 82.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004605-04.2024.8.26.0269 e o código 128AECF.

A proteção possessória e, em particular, a declaração de plena propriedade devem ser perseguidas pelos impugnantes nas vias ordinárias, em processo contencioso, na seara jurisdicional. A invocação de uma e outra não tranca a via administrativa da retificação imobiliária. Irrelevante, por conseguinte, a existência de processo, objeto dos autos n.º 1011151-12.2023.8.26.0269, versando sobre a usucapião do imóvel retificando e de outros dois.

Assim, aliás, já se posicionou esta E. Corregedoria Geral da Justiça, no RA n.º 1120962-02.2018.8.26.0100, no parecer n.º 143/2021-E lá lançado, da lavra da época MM Juíza Assessora Letícia Fraga Benitez, aprovado no dia 18 de maio de 2021, pelo então Exmo. Corregedor Geral da Justiça Des. Ricardo Anafe.

3. O procedimento retificatório, porque infundada a oposição, deve ter normal e regular seguimento.

Não consta que a retificação é *extra muros*. Não há dados palpáveis apontando a ampliação da área do imóvel para espaços estranhos ao direito de propriedade, ao direito real inscrito, para além de suas divisas, as inscritas. Sob outro prisma, eventual aumento de área, por si só, não é estorvo à retificação.

Conforme ressalva Afrânio de Carvalho, "... o corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raias definidoras da entidade territorial."[4] E à luz dessa compreensão, assinala:

> ... pode a descrição do título acusar um ou mais erros, dois quais os mais frequentes são mencionar uma área diferente da

[4] *Op. cit.*, p. 224.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004605-04.2024.8.26.0269 e o código 128AECF.

> 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 ...[5] (sublinhei)

Na lição de Narciso Orlandi Neto, "o aumento vultoso da área do imóvel ..., por si só, não será fundamento para o indeferimento da retificação. ... O aumento ou a diminuição da área do imóvel serão irrelevantes se a retificação respeitar as divisas tabulares."[6]

Trata-se de entendimento prestigiado há tempos por este E. Tribunal de Justiça, conforme dá conta o v. acórdão proferido na Apelação n.º 103.853-4/8-00, rel. Des. Cezar Peluso, j. 13.2.2001, *in verbis*:

> ... nada obsta apurar, no procedimento de retificação de registro, área maior do que a constante do título, ainda quando seja por dobro, se não há alteração das divisas, dos limites da posse dos titulares, nem desfalque ou outro prejuízo aos confrontantes, citados para a causa. Tal retificação, que se diz intra muros, é, aliás, indispensável, quando sejam, como são no caso ..., precárias as enunciações do título, cuja antiguidade lhe explica o erro na menção meramente enunciativa da área.

Essa é também a exata intelecção do C. Superior Tribunal de Justiça, revelada no REsp n.º 625.606, rel. Min. Castro Filho, j. 8.3.2005.

Ora, nos exatos termos do inciso II do art. 213 da Lei n.º 6.015/1973, o oficial, a requerimento do interessado, retificará o registro ou a averbação, "... no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de

---

[5] *Ibidem*.
[6] *Op. cit.*, p. 231.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004605-04.2024.8.26.0269 e o código 128AECF.

que resulte, ou não, alteração de área .." Logo, o risco de sobreposição daí decorrente, de sobreposição a registros vizinhos, a potencial ofensividade a interesses de confrontantes, barra a retificação de ofício, unilateral, mas não impede o procedimento retificatório, antes o determina.

Convém assinalar, por fim, que os impugnantes deixaram de comprovar a impertinência da retificação de área requerida. Nada sugere, já foi dito, que é *extra muros*, nada indica a desconformidade, a inexistência de identidade entre o bem imóvel registrado e o objeto do pedido (da planta e do memorial descritivo exibidos). Meras alegações, genéricas suposições, são insuficientes para desautorizar o ajuste pedido. O georreferenciamento, em si, a segurança daí decorrente, evidencia a necessidade da retificação.

Pelo exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência propõe o desprovimento da apelação, a ser conhecida como recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004605-04.2024.8.26.0269 e o código 128AECF.

CONCLUSÃO

Em 27 de março de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1004605-04.2024.8.26.0269

Vistos.

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

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 1004605-04.2024.8.26.0269 e o código 128DBF4.