(511/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL – RECURSO ADMINISTRATIVO – RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO – IMPUGNAÇÃO OFERTADA COM FUNDAMENTO EM INVASÃO DE ÁREA – IMPUGNANTES QUE NÃO APRESENTARAM ESTUDO TÉCNICO QUE INDICASSE EVENTUAL INVASÃO OU SOBREPOSIÇÃO – IMPUGNAÇÃO INFUNDADA – INTELIGÊNCIA DA NOTA AO ITEM 136.19 DO CAPÍTULO XX DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA – RECURSO PROVIDO.

I. **Caso em exame:**
1. Recurso interposto contra sentença que indeferiu pedido de retificação administrativa de registro de imóvel. Os recorrentes alegam, em síntese, que a impugnação dos confrontantes é infundada, pois não demonstrada, tecnicamente, a alegada invasão de área.

II. Questão em discussão:
2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de retificação administrativa de registro.

III. Razões de decidir:
3. A mera alegação dos impugnantes de que há invasão ou sobreposição de área, desacompanhada de estudo técnico, não impede a retificação administrativa de registro, conforme disciplina a nota ao item 136.19 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

IV. Dispositivo e tese:
4. Recurso provido.
Tese de julgamento: 1. A impugnação sem a

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 1000933-12.2024.8.26.0067 e o código 14BBA77.

indicação, de forma plausível, de que a retificação causará avanço na propriedade não é apta a impedir a retificação administrativa de registro. 2. A retificação visa reparar imprecisões ou falhas do registro.

Legislação Citada:

- Decreto-lei Complementar nº 3/1969, art. 246;
- Lei Estadual nº 11.608/03, art. 1º;
- NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, nota ao item 136.19.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Valentina Aparecida Bareli Coletto***, ***Nilson Coletto***, ***Vanessa Xavier Cotrim Coletto***, ***Valdirene Coletto Pinto***, ***Vagner Aparecido Pinto***, ***Sérgio Coletto***, ***Miriam Aparecida Vitória Coletto*** e ***Valdinei Coletto*** 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 Borborema/SP, que indeferiu o pedido de retificação administrativa de registro do imóvel matriculado sob nº 1.059 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itápolis/SP (fls. 221/222).

Sustentam os recorrentes, em síntese, que a impugnação ofertada pelos confrontantes *José Cláudio Reviriego* e *Mariusa Formigoni*, usufrutuários do imóvel matriculado sob nº 4.228 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das

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 1000933-12.2024.8.26.0067 e o código 14BBA77.

Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Borborema/SP (fls. 100/102), é infundada. Nesse sentido, argumentam que os impugnantes deixaram de demonstrar a suposta incorreção da planta apresentada no pedido de retificação administrativa, não apontando, por prova técnica, onde haveria a alegada invasão de área. Ainda, asseveram que as cercas divisórias do imóvel permanecem inalteradas desde 1990 e foram regularmente observadas pelo engenheiro responsável pela elaboração da planta que instruiu o pedido (fls. 250/258).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 281/283).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo dos interessados foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial.

Preliminarmente, anote-se que está prejudicado o pedido de Justiça Gratuita formulado pelos recorrentes, pois inexiste previsão legal ou normativa de recolhimento de preparo em procedimentos administrativos de atribuição da Corregedoria Permanente ou da Corregedoria Geral da Justiça, nada constando a respeito na Lei Estadual nº 11.608/2003, que estabelece a necessidade de pagamento da taxa judiciária apenas no âmbito dos processos jurisdicionais (art. 1º).

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação de registro administrativamente requerida perante o Oficial de Registro de

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 1000933-12.2024.8.26.0067 e o código 14BBA77.

Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Borborema/SP, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 1.059 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itápolis/SP (fls. 26/33).

Os confrontantes *José Cláudio Reviriego* e *Mariusa Formigoni* ofertaram impugnação (fls. 92/94, 172/174 e 206/210), alegando, em resumo, que não concordam com o pedido de retificação administrativa, pois a planta apresentada traz uma área de interferência com o imóvel de sua propriedade, matriculado sob nº 4.228 junto ao 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 Borborema/SP (fls. 100/102).

O Oficial de Registro rejeitou a impugnação ofertada (fls. 196/200), ao argumento de que "*não pode ser motivo plausível de impugnação a simples alegação de que o aumento de área do imóvel retificando é decorrente da diminuição de área do imóvel confrontante. Os impugnantes precisariam ter indicado com precisão, por meio de trabalhos técnicos, o que contribuiu para essa situação. No presente caso, houve apenas a alegação de que os impugnantes compraram à época os 7,1 alqueires e a medição deve espelhar essa área in loco. Lembrando que essa compra e venda não teve a participação dos proprietários do imóvel remanescente objeto da retificação, nem dos impugnantes.*"

Então, o MM. Juiz Corregedor Permanente acabou por acolher a impugnação ofertada, sob o fundamento de que "*a questão sub judice versa sobre a titularidade da área e não de mera descrição insuficiente na matrícula, o que implica na existência de litigiosidade*" (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 1000933-12.2024.8.26.0067 e o código 14BBA77.

221/222) e impede a retificação pretendida.

Ocorre que, tal como bem ponderou o Oficial de Registro, a mera alegação dos impugnantes, no sentido de que "*o seu imóvel está com área menor, diferentemente do imóvel retificando que está aumentando a área com a retificação, sem indicar de modo contundente e detalhado onde e de que forma isso ocorreu*" (fls. 196/200), não é suficiente para impedir a retificação administrativa de registro.

A propósito, dispõe a nota ao item 136.19 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"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."* (**g.n.**).

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 respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, *dando-lhe provimento* para rejeitar a impugnação ofertada e determinar o retorno dos autos ao Oficial de Registro

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 1000933-12.2024.8.26.0067 e o código 14BBA77.

de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Borborema/SP, que prosseguirá na retificação administrativa de registro.

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 1000933-12.2024.8.26.0067 e o código 14BBA77.

CONCLUSÃO

Em 15 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 1000933-12.2024.8.26.0067

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo, ***dando-lhe provimento*** para rejeitar a impugnação ofertada e determinar o retorno dos autos ao 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 Borborema/SP, que prosseguirá na retificação administrativa de registro.

Intimem-se e publique-se.

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 1000933-12.2024.8.26.0067 e o código 14CA0C7.