(292/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPUGNAÇÃO FUNDADA APRESENTADA POR CONFRONTANTE. PROVA QUE NÃO PERMITE AFERIR SE A RETIFICAÇÃO É *INTRA MUROS*. PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO ADMINISTRATIVO.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que julgou procedente pedido de retificação de registro de imóvel, determinando a alteração de sua descrição conforme memorial descritivo e levantamento planimétrico apresentados. A recorrente busca a reforma da sentença, alegando incorporação de área de estrada de servidão na retificação de registro, além de postular a liberação do bloqueio à referida estrada, em atendimento à ordem judicial anterior, ora descumprida.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a prova existente permite constatar o caráter i*ntra muros* da retificação de registro de imóvel e se deve ser determinada a retirada do portão que bloqueia o acesso à estrada de servidão.

III. Razões de Decidir

3. A apelação deve ser recebida como recurso administrativo, conforme artigo 246 do Código

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 0000346-70.2024.8.26.0434 e o código 1390EE7.

Judiciário do Estado de São Paulo. 4. A impugnação apresentada pela confrontante é suficiente para incutir dúvida razoável sobre a retificação, especialmente quanto ao caráter *intra muros* da pretensão, haja vista que os dados da matrícula indicam confrontação aos fundos com a estrada de servidão, o que não foi considerado na documentação apresentada, havendo risco de incorporação de área não pertencente à requerente. Questão que deverá ser discutida nas vias ordinárias. 5. Ordem de desbloqueio de acesso que foi obtida na esfera judicial, não havendo que se adentrar nessa seara no presente procedimento retificatório.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso provido. Extinção do procedimento de retificação na esfera administrativa, com remessa às vias ordinárias.

Tese de julgamento: "1. A impugnação fundamentada deve ser analisada judicialmente para aferir o caráter *intra muros* da retificação e o respeito aos limites de confrontação".

Legislação Citada:

Lei nº 6.015/1973, art. 213, II, § 6º; NSCGJ, Tomo II, Cap. XX, subitens 136.19 e 136.20.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Recurso Administrativo nº 0008581-48.2010.8.26.0068; TJSP, Recurso Administrativo nº 1000373-33.2022.8.26.0102.

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 0000346-70.2024.8.26.0434 e o código 1390EE7.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 199/208) impropriamente denominado de apelação, interposto por Associação de Moradores Morada da Fronteira em face da r. sentença de fls. 184/186, que julgou procedente o pedido de retificação de registro do imóvel de matrícula nº 5.567 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Pedregulho, deduzido por Manbre Empreendimentos Imobiliários Ltda, determinando a retificação da descrição do imóvel, para constar a proposta apresentada no memorial descritivo e levantamento planimétrico.

A recorrente alega, em síntese, que: (i) não pretende aumentar a área de seu imóvel, mas apenas evitar que a requerente tome posse de parte da estrada de servidão, que não lhe pertence; (ii) a retificação de registro deferida pela Corregedoria Permanente propiciou a indevida inclusão de área correspondente a trecho de estrada de servidão; e (iii) a requerente está obstruindo o acesso à referida estrada por meio de um portão, havendo ordem judicial pela sua retirada, sem cumprimento. Pede, portanto, a reforma da r. sentença.

Contrarrazões pela manutenção da sentença (fls. 220/223).

A Douta Procuradoria de Justiça ofertou parecer pelo reconhecimento da nulidade da sentença porque não apreciou ponto central que se refere à natureza pública ou privada de parte do terreno onde

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 0000346-70.2024.8.26.0434 e o código 1390EE7.

situado o portão que dá acesso à servidão, opinando pela remessa da demanda às vias ordinárias (fls. 233/235).

Opino.

Inicialmente, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Isso porque a retificação de registro imobiliário desafia o ato de averbação, não se tratando, portanto, de ato de registro em sentido estrito a ensejar o processo de dúvida.

No mais, afasta-se a alegação de nulidade da sentença. Eventual necessidade de remessa das partes às vias ordinárias porque a prova produzida não confere a certeza de que a retificação é *intra muros* é questão atinente ao mérito da discussão.

Superada a questão, a r. sentença, salvo melhor Juízo de Vossa Excelência, deve ser reformada.

O caso versa sobre impugnação apresentada por confrontante em requerimento de retificação administrativa de registro imobiliário, fundado no art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973, por intermédio do qual se pretende a retificação do registro da área descrita na matrícula nº 5.567 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Pedregulho - SP.

Ofertada impugnação pela confrontante Associação de Moradores do Residencial Morada da Fronteira, nos termos do art. 213, II, § 6º, da Lei de Registros Públicos, o Registrador remeteu os autos ao MM.

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 0000346-70.2024.8.26.0434 e o código 1390EE7.

Juiz Corregedor Permanente, que, após a juntada de documentos, afastou a impugnação apresentada e julgou procedente o pedido, determinando a retificação da descrição do imóvel, para constar a proposta apresentada no memorial descritivo e levantamento planimétrico.

A confrontante do imóvel recorre da r. sentença, alegando que: (i) não pretende o aumento da área de seu imóvel, mas apenas evitar que a requerente tome posse de parte da estrada de servidão que não lhe pertence; (ii) a retificação deferida em sentença ensejou aumento da área da requerente, mediante a indevida incorporação da área correspondente à estrada da servidão; e (iii) a requerente descumpre ordem judicial anterior e mantém o portão que bloqueia o acesso à estrada de servidão.

A insurgência recursal prospera.

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 6.015/1973; 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.

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 0000346-70.2024.8.26.0434 e o código 1390EE7.

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 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 impugnação 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,

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 0000346-70.2024.8.26.0434 e o código 1390EE7.

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.

No caso em análise, a impugnação é suficiente a incutir dúvida razoável quanto à pretendida retificação.

A impugnante, ora recorrente, alega que na área retificanda foi incluída a estrada de servidão, atualmente denominada de Rua Edgar Vedovato, além do fato de que, a instalação de um portão, acabou por obstruir o trânsito no local.

Nestes autos, discute-se apenas a pretendida retificação de registro de imóvel. Não é pertinente discutir eventual descumprimento de ordem judicial pela retirada do portão que estaria obstruindo o trânsito no local de confrontação dos imóveis. Essa discussão deve ser tratada no bojo dos autos judiciais em que deferida a ordem pela liberação do acesso no referido local.

Quanto à retificação de registro pretendida, a requerente, de início, indicou a área de 5.618,18 m^2 para o imóvel, conforme memorial descritivo e mapa planimétrico apresentados (fls. 02), mas, em razão das exigências contidas na nota devolutiva de nº 7.822 (fls. 38) e posterior impugnação da confrontante Engie Brasil Energia (fls. 44), cumpriu as exigências e apresentou novo memorial descritivo, desta vez com área de 5.309,09 m^2 (fls. 52/55), contra a qual a ora recorrente se insurge.

Analisados detidamente os autos, há dúvida razoável se a retificação é *intra muros.*

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 0000346-70.2024.8.26.0434 e o código 1390EE7.

A descrição do imóvel contida na matrícula nº 5.567 (fls. 20/23) dá conta de que, aos fundos, a confrontação se dá com a estrada de servidão, atualmente denominada Rua Edgar Vedovato. Confira-se:

> "*Um terreno situado no município de Rifânia, desta Comarca de Pedregulho, SP, dentro do perímetro urbano, remanescente do Sítio Santa Luzia ou Santo Antonio, com as seguintes metragens e confrontações: pela frente mede 52,40 (cinquenta e dois metros e quarenta centímetros) e confronta com a Represa de Jaguara, pelo lado direito mede 95,00 (noventa e cinco) metros e confronta com os compradores Asiel Rosa da Silva e Hanaco Matsumoto Rosa da Silva; pelo lado esquerdo mede 86,00 (oitenta e seis e confronta com Hamilton Zuliani, e pelos fundos mede 63,40 (sessenta e quatro metros e quarenta centímetros) e* ***confronta com a estrada de servidão****, perfazendo a área total de 5.000,00m2 (cinco mil metros quadrados) (....)".* (grifei).

Pela matrícula, então, estrada de servidão é um ponto de confrontação, nada mais. Não há notícia se é área pública ou privada e se está registrada.

Todavia, diferentemente do que consta na matrícula, a estrada de servidão não foi indicada no memorial descritivo (fls. 52/53). Veja-se:

> "*Um terreno situado no município de Rifaina, desta Comarca de Pedregulho, Estado de São Paulo, dentro do perímetro urbano, remanescente do Sitio Santa Luzia ou*

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 0000346-70.2024.8.26.0434 e o código 1390EE7.

Santo Antonio, com as seguintes metragens e confrontações:

Tem início no vértice M1 de coordenadas UTM, X = 245.319,15 m e Y = 7.779.933,96 m, segue até o vértice M2 no azimute de 87°37'01", na extensão de 9,60 m; Do vértice M2 segue até o vértice M3 no azimute de 92°00'28", na extensão de 9,75 m; Do vértice M3 segue até o vértice M4 no azimute de 96°29,08", na extensão de 6,82 m; Do vértice M4 segue até o vértice M5 no azimute de 127°14'33", na extensão de 3,66 m; Do vértice M5 segue até o vértice M6 no azimute de 107°28'29", na extensão de 3,65 m; Do vértice M6 segue até o vértice M7 no azimute de 101°30'55", na extensão de 4,11 m; Do vértice M7 segue até o vértice M8 no azimute de 97°04'53", na extensão de 3,69 m; Do vértice M8 segue até o vértice M9 no azimute de 133°35'22", na extensão de 5,53 m; Do vértice M9 segue até o vértice M10 no azimute de 122°45'53", na extensão de 5,65 m, confrontando com a Represa de Jaguara; Do vértice M10 segue até o vértice M11 no azimute de 225°42'32", na extensão de 114,79 m, confrontando com o imóvel de matricula n° 6.674 de propriedade de Luiz Rafael Toledo Cintra e Milena Maria Toledo Cintra; Do vértice M11 segue até o vértice M12 no azimute de 310°03'24", na extensão de 16,38 m; Do vértice M12 segue até o vértice M13 no azimute de 310°03,24", na extensão de 41,86 m, confrontando com o imóvel de matricula n° 6.266 de propriedade da Associação de Moradores do Residencial Morada da

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 0000346-70.2024.8.26.0434 e o código 1390EE7.

Fronteira; Do vértice M13 segue até o vértice M1 no azimute de 54°48,42", na extensão de 95,19 m, onde teve início e finda esta descrição, confrontando com o imóvel de posse de Antonio de Pádua Porto, encerrando a área de 5.309,09 m²".

Em suma, estrada de servidão, que correspondia a um dos pontos de confrontação, mais precisamente aos fundos do imóvel, desapareceu.

O croqui de fls. 55 igualmente não indica a estrada de servidão como ponto de confrontação aos fundos do imóvel.

Além disso, o imóvel que possuía 5.000,00 m² passará a possuir 5.309,09 m², aumento que não é desprezível e que não permite, pela prova existente, concluir pela exatidão da retificação em razão de se tratar efetivamente de retificação *intra muros* ou pela indevida incorporação de área equivalente à estrada de servidão.

De se notar, também, que o Município de Rifaina não se manifestou sobre o pedido de retificação, limitando-se a responder ao questionamento judicial acerca da existência do portão e a localização da servidão de passagem (fls. 167/168).

Quanto ao primeiro questionamento, esclareceu que: *"a partir da análise das imagens, mapas e fotografias anexadas ao processo, foi constatado que o portão em questão está localizado na área de passagem/servidão, que corresponde à Rua Edgar Vedovato, conforme designado pela Lei Municipal nº 1.264, de 15 de dezembro de 2006".*

Já, em resposta aos limites da propriedade da Associação

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 0000346-70.2024.8.26.0434 e o código 1390EE7.

recorrente, respondeu que: "*A análise do mapa do loteamento Morada da Fronteira não especifica de forma clara o limite exato da Rua Edgar Vedovato e sua extensão, nem define o ponto referente ao "último rancho" citado na Lei nº 1.246/06.* ***A ausência de um mapa anexo à referida legislação torna incerta a delimitação precisa, dificultando a confirmação se a via está dentro dos limites da propriedade da Associação ou em área pública****",* concluindo que *"Com base nas observações realizadas, verifica-se que o portão limita o antigo acesso de veículos na área de servidão. Entretanto, devido à falta de clareza da Lei nº 1.246/06 e à ausência de mapas oficiais anexados, não é possível afirmar com exatidão se a via de servidão pertence ao município ou à área privada da Associação"* e, ainda, "*Diante disso, solicita-se a apresentação de um mapa planialtimétrico detalhado das áreas em questão, acompanhado das matrículas atualizadas dos imóveis envolvidos.* ***Esses documentos são essenciais para uma análise técnica mais precisa e concreta da delimitação da área e dos direitos sobre a mesma***". (grifei)

Em suma, a impugnação da confrontante somada à ausência de manifestação da Fazenda Municipal sobre o pedido de retificação e, ainda, diante do significativo aumento de área, abre-se ensanchas à dúvida sobre a retificação ser ou não *intra muros* e sobre estar ou não havendo incorporação da área da estrada de servidão na retificação.

Não há elementos que permitam, nesta esfera administrativa, deferir a retificação pretendida, impondo-se que a retificação seja discutida na esfera judicial, onde, após perícia técnica, será possível verificar de modo exauriente se há ou não ofensa aos limites de confrontação.

Desta forma, o presente caso está a exigir análise de um

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 0000346-70.2024.8.26.0434 e o código 1390EE7.



profissional imparcial, de modo a pautar decisão exarada em processo judicial de natureza contenciosa, garantido o devido processo legal.

Nesse sentido, destaca-se o decidido nos autos do Recurso Administrativo nº 0008581-48.2010.8.26.0068:

> "*Recurso Administrativo - Registro de Imóveis - Procedimento administrativo de retificação de área - Impugnação - Ausência de elementos que permitam, na esfera administrativa, afastar a possibilidade da existência de sobreposição de área, possibilitar a identificação dos confrontantes da área retificanda e sua correspondência em relação ao memorial descritivo e planta apresentados - Remessa dos interessados às vias ordinárias - Recurso não provido*".

E, também, como decidido no Recurso Administrativo nº 1000373-33.2022.8.26.0102:

> "*Registro de Imóveis. Retificação de área. Pretensão de correção do registro. Via administrativa. Artigo 213, I, "A" da Lei nº 6.015/73. Alegação de erro na transposição de dados quando da abertura de matrícula. Prova documental insuficiente para comprovação do erro. Ausência de convicção do registrador para a retificação pretendida. Negativa mantida. Recurso improvido*".

É o suficiente para a extinção do procedimento de retificação na esfera administrativa, com a remessa das partes às vias ordinárias.

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 0000346-70.2024.8.26.0434 e o código 1390EE7.

Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele dar 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 0000346-70.2024.8.26.0434 e o código 1390EE7.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 01 de agosto de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0000346-70.2024.8.26.0434

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **dou 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 0000346-70.2024.8.26.0434 e o código 1395691.