(518/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Retificação de Área. Pedido julgado improcedente. Recurso desprovido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que rejeitou pedido de retificação de área e correção de medidas da matrícula com fundamento em fraude e sobreposição. A recorrente busca a nulidade da abertura da matrícula e assentos derivados, alegando descumprimento da Lei nº 6.015/73 e confusão na descrição dos imóveis.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se há legitimidade e pertinência no pedido de retificação da matrícula e nulidade das matrículas derivadas, considerando a alegada conexão registral e fraude.

III. **Razões de Decidir**

3. A matrícula retificanda descreve um terreno distinto da área pretendida pela recorrente, não havendo demonstração de título aquisitivo sobre a transferência de tal propriedade ao ascendente da recorrente.

4. A retificação de registros depende do atendimento dos requisitos da Lei nº 6.015/73, não podendo ser utilizada como meio de aquisição de propriedade.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043271-79.2025.8.26.0100 e o código 150A9A8.

Tese de julgamento: "1. A retificação de área deve atender aos requisitos legais e não pode ser utilizada para aquisição de propriedade. 2. Ausência de nulidade de pleno direito dos registros imobiliários discutidos".

Legislação Citada:
- CPC, art. 81; Lei nº 6.015/73, arts. 212, 213 e 214; NSCGJ, Cap. XX, nota ao subitem 136.6.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **MIRIAM EDUARDO** em face da r. sentença de fls. 319/323, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que, em pedido de providências, rejeitou requerimento para retificação de área e correção de medidas da matrícula nº 277.689 da Serventia, de propriedade do Espólio de Benedito de Souza Aparecido, antecessor da recorrente.

O recurso busca a reforma da sentença, a fim de que seja reconhecida a nulidade na abertura da matrícula nº 2.234/8º RI da Capital, tendo em vista o descumprimento às exigências da Lei nº 6.015/73, sem medidas, características, coordenadas e confrontações precisas, desatendendo ao princípio da especialidade registral. Assim, nula a matrícula nº 2.234/8º RI, nulas igualmente todas as matrículas derivadas (nºs 2.235 e 2.236/8º RI). Acrescenta que as duas áreas adquiridas pela Fazenda

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043271-79.2025.8.26.0100 e o código 150A9A8.

Estadual, para formação do Parque Estadual do Pico do Jaraguá, transcrições nºs 14.669 e 26.410 também perderam a fé pública, tamanha a confusão na descrição dos imóveis, devendo ser aberta uma matrícula própria para a descrição do Parque Estadual do Pico do Jaraguá. Destaca que a matrícula 277.689/18º RI também necessita de retificação, pois aberta sem a observância da Lei de Registros Públicos, apresentando inúmeras lacunas, razão para o pedido formulado na inicial (fls. 330/349).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 428/434).

É o relatório.

Passo a opinar.

O recurso não merece provimento, correto o desfecho dado pelo MM. Corregedor Permanente ao pedido de providências.

A recorrente, na qualidade de sucessora do Espólio de Benedito de Souza Aparecido, busca a "regularização" do imóvel à margem da transcrição nº 25.758 do 8º RI da Capital, atualmente objeto da matrícula nº 277.689 do 18º Registro Imobiliário da Capital, a fim de dar continuidade ao inventário judicial proposto.

Apesar do confuso relato dos fatos e da descrição dos fundamentos com base no direito registral (Lei nº 6.015/73), o 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital bem analisou a documentação apresentada pela recorrente e prestou informações pormenorizadas (fls. 302/305) a respeito dos fatos, que foram objeto das prenotações nºs 971.385 e 974.833, podendo ser sintetizadas no seguinte:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043271-79.2025.8.26.0100 e o código 150A9A8.

"O imóvel objeto da transcrição nº 25.758 do 8º Registro de Imóveis, atualmente é objeto da matrícula nº 277.689 deste Registro, e descreve um terreno situado à Rua Dois, constituído por parte do lote nº 01 da quadra 01 da "Vila Santa Lucrécia", com área total de 560,00m².

Como se vê da mencionada matrícula, a propriedade do imóvel dela objeto já pertence a Benedito de Souza Aparecido (avô da requerente), assim como já constava de seu registro anterior, qual seja, a transcrição nº 25.758 do 8º Registro de Imóveis.

A assertividade dos atos registrários praticados para a abertura da matrícula nº 277.689, já foi apreciada e confirmada em sede dos autos de Pedidos de Providências nºs 1007987-61.2023.8.26.0100 e 0061022-50.2023.8.26.0100.

*A mencionada prenotação nºs **971.385** foi inaugurada em 21 de julho de 2025, e por meio dela a requerente apresentou diversos documentos, dentre os quais a (i) certidão da escritura pública lavrada em 12 de abril de 1955, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Jaraguá (livro 03, fls. 01/02), que deu origem à referida Transcrição nº 25.758 do 8º Registro de Imóveis; (ii) certidão de óbito de Benedito de souza Aparecido; (iii) certidões do registro civil em nome de suas sucessoras, o que motivou a exigência da apresentação do Formal de Partilha dos bens de Benedito*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043271-79.2025.8.26.0100 e o código 150A9A8.

de Souza Aparecido, para qualificação e registro de sua sucessão (cópia anexa).

Também foram apresentados documentos relativos a um imóvel situado à Avenida Chica Luiza, nº 1.955 a 2.355, com área de áreas de 55.349,54m² e 169,744ha; certidões das transcrições nºs 13.512, 26.663, 28.445, 33.097 e 13.513 do 2º Registro de Imóveis; certidão da transcrição nº 12.663 do 8º Registro de Imóveis; certidão da escritura pública lavrada em 30 de março de 1925 pelo 4º Tabelião de Notas desta Capital; os quais referem-se à área ***diversa*** *da transcrição nº 25.758 do 8º Registro de Imóveis (atual matrícula nº 277.689).*

Junto à Prenotação nº ***974.833*** *foram apresentados os mesmos documentos outrora anexados à Prenotação nº 971.385, e ainda "instrumento particular de venda e compra e outras avenças", tendo por objeto imóvel rural denominado "Bandeira da Vitoria", com área de 55.000,00m², localizado na Estrada da Ligação Chica Luiza, nº 1.955, que estaria matriculado sob nº 277.689, o qual foi qualificado negativamente, nos termos da Nota Devolutiva veiculada em 08 de setembro de 2025 (cópia anexa).*

Posteriormente, a requerente apresentou na mesma prenotação a Ata Notarial lavrada em 18 de janeiro de 2022 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Jaraguá (livro 238, fls. 363/377), sendo o título devolvido com exigências em 19 de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043271-79.2025.8.26.0100 e o código 150A9A8.

setembro de 2025 (cópia anexa).

O exame dos documentos juntados nas referidas prenotações, os quais se confundem com os mesmos documentos já anexados a estes autos, ao lado do pedido da requerente para que se pratiquem atos à margem da antiga transcrição nº 25.758 do 8º Registro de Imóveis (atual matrícula nº 277.689 deste Registro), a fim de regularizar o imóvel em nome dos espólios de Benedito de Souza Aparecido, Joana Gonçalves de Souza e Luiza Aparecida de Souza Campos, permite inferir que a requerente pretende dar nova descrição ao imóvel objeto da já exaurida transcrição nº 25.758 do 8º Registro de Imóveis, para que o imóvel localizado à Avenida Chica Luiza, nºs 1.955 a 2.355 passe a fazer parte integrante desse antigo assentamento registrário, de modo também pertencer formalmente a seu avô, possibilitando, assim, a partilha de seus bens, pretensão essa que também já foi apreciada nos autos de Pedido de Providências nºs 1007987-61.2023.8.26.0100 e 0061022-50.2023.8.26.0100 que teve trâmite perante esta d. Vara de Registros Públicos.

Como já visto, o imóvel situado à Avenida Chica Luiza, nºs 1.955 a 2.355 situa-se em local distinto e nada tem a ver com o imóvel objeto da antiga transcrição nº 25.758 do 8º Registro de Imóveis, o que, data venia, torna prejudicada a pretensão da requerente.

Por outro lado, se a requerente, em continuidade aos seus

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043271-79.2025.8.26.0100 e o código 150A9A8.

antecessores, possui o imóvel situado à Avenida Chica Luiza, nºs 1.955 a 2.355, exercendo sobre ele posse qualificada, deve se valer do instituto da Usucapião para o alcance da titularidade registrária sobre esse bem, providência que, aparentemente, a reclamante buscou quando da última reapresentação da prenotação nº 974.833, cujas exigências formuladas ainda não foram cumpridas por ela".

Pois bem.

A recorrente formula seu requerimento sustentando ser sucessora de Benedito de Souza Aparecido, já titular da matrícula nº 277.689/18º RI da Capital, e, com base nisso, alega que o imóvel localizado à Avenida Chica Luiza, números 1.955 a 2.355, na posse dos sucessores, deve passar a fazer parte integrante do assentamento registrário da transcrição nº 25.758/8º RI da Capital, de modo a também pertencer formalmente a seu avô, possibilitando, assim, a partilha de seus bens, sustentando existir uma conexão registral entre o imóvel de seu avô (matrícula nº 277.689/18º RI) e a área da Transcrição nº 26.663, conexão essa que deve ser estabelecida a partir do reconhecimento de fraude e sobreposição de outros assentos (como as matrículas nº 2.234/18º RI e nº 242.392/18º RI).

No entanto, os documentos apresentados pela recorrente, somados aos esclarecimentos dados pelo Registrador, são insuficientes para reconhecimento não só da legitimidade como também da pertinência do pedido formulado.

Primeiro porque o imóvel da matrícula nº 277.689 do 18º RI

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043271-79.2025.8.26.0100 e o código 150A9A8.

da Capital, titularizado por Benedito de Souza Aparecido (avô da requerente), descreve um terreno situado à Rua Dois, constituído por parte do lote nº 01 da quadra 01 da "Vila Santa Lucrécia", no Distrito de Jaraguá, com área total de **560,00m²**, assim como já constava de seu registro anterior, qual seja, a transcrição nº 25.758 do 8º Registro de Imóveis da Capital.

A pretensão de buscar reconhecer a titularidade de Benedito de Souza Aparecido sobre os imóveis situados à Avenida Chica Luiza, nº 1.955 a 2.355, correspondendo a uma área de 55.349,54m^2 e 169,744ha é completamente descabida nos estreitos limites deste procedimento, haja vista a descrição diversa da área da transcrição nº 25.758 do 8º RI da Capital, **absolutamente exaurida e em local distinto, que nada tem a ver com o imóvel descrito pela recorrente, tornando inviável a retificação pretendida.**

Destaca-se que, para buscar o reconhecimento de seu direito, a recorrente já ingressou, na Corregedoria Permanente, com pedidos de anulação de matrícula, usucapião administrativa, retificação de área e reclamação, recebendo decisões desfavoráveis em todas as instâncias por razões de mérito ou processuais.

E agora, novamente, renova-se o requerimento, com base nas mesmas premissas. Evidentemente, não há possibilidade de provimento do recurso pela absoluta impropriedade das razões invocadas.

Conforme decidido na sentença que apreciou anterior requerimento formulado pela recorrente quanto à retificação da matrícula nº 277.689 (processo nº 1007987-61.2023.8.26.0100 da 1ª Vara de Registros Públicos), "*(...) a transcrição n. 27.251 do 2º RI sucedeu a transcrição n.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043271-79.2025.8.26.0100 e o código 150A9A8.

26.663 da mesma serventia em razão da aquisição do imóvel por Carlos Egydio de Souza Aranha, sendo que, segundo o documento, "não consta que o mesmo tenha por qualquer título adquirido, alienado, hipotecado ou constituído outros ônus reais sobre o imóvel denominado 'Bandeira da Vitória', designado pelos nºs 1955 à 2355 da Avenida Chica Luiza, em dito subdistrito" (fl. 76). Não há qualquer assentamento sobre a transferência de tal propriedade ao ascendente da requerente. Consequentemente, inexiste prova de relação a legitimá-la como interessada para o pedido de retificação da área de 70 alqueires ali descrita."

No processo judicial nº 0061022-50.2023.8.26.0100, a sentença assinalou que "*(...) a transcrição n. 26.663 foi sucedida pela transcrição n. 27.251 do 2º Registro de Imóveis da Capital, em razão da aquisição por Carlos Egydio de Souza Aranha, conforme a escritura pública lavrada pelo 4º Tabelião de Notas da Capital, em 4 de maio de 1925, que menciona um imóvel com "100 alqueires de terras no Sítio Jaraguá, Freguesia de Nossa Senhora do Ó", dividido em quatro blocos (fls. 89/91). E, posteriormente, em maio de 1925, Carlos Egydio de Souza Aranha efetuou a venda a terceiros de diversas porções de terra da área por ele então adquirida, o que deu ensejo às transcrições n. 27.506, de 2 de junho de 1925; n. 27.920, de 3 de julho de 1925; n. 28.021, de 11 de julho de 1925; n. 28.099, de 17 de julho de 1925; n. 28.176, de 23 de julho de 1925; n. 30.632, de 19 de março de 1926; n. 31.015, de 26 de abril de 1926; n. 31.505, de 4 de junho de 1925; entre tantas outras (fls. 93/136). Embora a reclamante tenha apresentado plantas e memoriais descritivos envolvendo o imóvel que alega ser de propriedade de Benedito de Souza Aparecido, tais documentos não retratam exata correspondência da área indicada com o registro de origem, circunstância que, por si só, impede a abertura de matrícula, além de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043271-79.2025.8.26.0100 e o código 150A9A8.

impossibilitar o procedimento de retificação de área, cujo pressuposto é registro prévio a ser somente redefinido."

No processo judicial nº 0031317-12.2020.8.26.0100, destaca-se o seguinte trecho da sentença: *"Em uma petição confusa, que beira a inépcia, pleiteia a requerente o reconhecimento da propriedade da área onde atualmente localiza-se o Parque Estadual do Pico do Jaraguá. Ressalto que este Juízo administrativo não detém competência para análise referente à usucapião, devendo a interessada pleitear o reconhecimento na via judicial, com a incidência do contraditório e ampla dilação probatória, vez que houve o indeferimento extrajudicial, e o decurso de prazo para interposição de recurso*".

Portanto, foram vários os expedientes já instaurados pela recorrente na via administrativa formulando requerimentos idênticos, que visaram, em última análise, dar nova descrição ao imóvel objeto da já exaurida transcrição nº 25.758, do 8º Registro de Imóveis da Capital, para que o imóvel localizado à Avenida Chica Luiza, números 1.955 a 2.355 passe a fazer parte integrante desse antigo assentamento registrário, de modo a também pertencer formalmente a seu avô, possibilitando, assim, a partilha de seus bens.

No entanto, como consignado nos expedientes anteriores e também nas informações prestadas pelo 18º Oficial do Registro Imobiliário da Capital neste procedimento, o imóvel situado à Avenida Chica Luiza, números 1.955 a 2.355 encontra-se em local distinto e em nada tem a ver com o imóvel objeto da antiga transcrição nº 25.758 do 8º RI da Capital. Não há demonstração da existência de títulos sobre a transferência de tal propriedade ao ascendente da recorrente, inexistindo prova de relação a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043271-79.2025.8.26.0100 e o código 150A9A8.

legitimar a recorrente como interessada para o pedido de retificação da área de 70 alqueires ali descrita.

Os fundamentos invocados pela recorrente não encontram respaldo na realidade fática da área, não havendo que se falar em duplicidade de matrículas nem em sobreposição de área.

A retificação da descrição de registros, como se sabe, depende do atendimento dos requisitos previstos nos artigos 212 e 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, sendo que, pela segurança que se espera do sistema, somente a retificação *intramuros*, aqui entendida como retificação interna, nas forças do próprio título de domínio, é legítima. A via retificatória não pode ser utilizada como meio de aquisição da propriedade, mas tão somente como instrumento para correção de falhas ou lacunas facilmente comprováveis.

É nesse sentido a NOTA ao subitem 136.6 do Cap. XX das NSCGJ, nos seguintes termos:

> *"A retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo, identificar todos os confinantes tabulares do registro a ser retificado, ou implicar transposição, para o registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que não seja impugnada. A transposição de parcela de imóvel pertencente a confrontante somente será admitida na hipótese de transação, na forma do subitem 136.24, com prova do recolhimento do imposto que incidir".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043271-79.2025.8.26.0100 e o código 150A9A8.

No caso, muito embora a recorrente tenha apresentado plantas e memoriais descritivos envolvendo o imóvel que alega ser de propriedade de Benedito de Souza Aparecido, tais documentos não retratam a exata correspondência da área indicada com o registro de origem, circunstância que, por si só, impede a abertura de matrícula, além de impossibilitar o procedimento de retificação de área, cujo pressuposto é registro prévio a ser somente redefinido. Bem por isso, a negativa de retificação da área pelo Oficial não merece reparo.

Ausente qualquer nulidade de pleno direito dos registros imobiliários discutidos nos autos, nos termos do artigo 214 da Lei nº 6.015/73, eventual nulidade que decorra de vícios intrínsecos ao título deve ser pleiteada em ação judicial, uma vez que esta seara administrativa não é própria para conhecimento de tal pretensão, bem como para produção de provas e exercício do contraditório, necessários à eventual regularização perseguida pela reclamante.

A negativa à retificação da área, portanto, não merece reparo.

Por fim, no tocante à questão da condenação da recorrente ao pagamento de multa, por eventual caracterização de abuso do direito e/ou litigância de má-fé, entendo não ser o caso de prejulgamento da questão invocada **apenas em tese**, haja vista a necessidade de exame dos pressupostos do artigo 81 do CPC no **caso concreto**, isto é, quando a multa for efetivamente aplicada pelo Magistrado. Não é a situação dos autos, em que apenas se vislumbra futura condenação, não cabendo a essa E. Corregedoria Geral da Justiça antecipar-se à fixação dos requisitos para manutenção ou não do julgado.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043271-79.2025.8.26.0100 e o código 150A9A8.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo, mantendo-se integralmente a sentença.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043271-79.2025.8.26.0100 e o código 150A9A8.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 17 de dezembro 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 0043271-79.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso, mantendo-se integralmente a sentença.

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 0043271-79.2025.8.26.0100 e o código 15131F1.