**(254/2026-E)**

**EMENTA:** Direito Registral. Registro de Imóveis. Retificação de registro. Pedido de Providências. Recurso administrativo. Recurso provido.

I. **Caso em exame:**

1. Recurso interposto contra sentença que afastou a impugnação ofertada e deferiu o pedido de retificação administrativa de área. A recorrente argui, preliminarmente, a irregularidade na representação processual dos recorridos. No mérito, alega, em síntese, que a impugnação é fundamentada, pois há avanço em sua propriedade.

**II. Questão em discussão:**

2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de retificação administrativa de registro de imóvel, considerando o oferecimento de impugnação que enseja controvérsia sobre o domínio ou limites de propriedade.

**III. Razões de decidir:**

3. Não há irregularidade na representação processual dos recorridos, porque está acostada aos autos a respectiva procuração. 4. A alegação da impugnante de que a retificação pretendida daria ensejo à diminuição da área do imóvel de sua propriedade, com invasão de seus limites registrais, bem como a necessidade de produção de prova pericial impedem a retificação administrativa de registro. 5. Necessidade de remessa dos interessados às vias ordinárias, na forma do subitem 136.20 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça.

**IV. Dispositivo e tese:**

6. Recurso provido.

Tese de julgamento: “1. A retificação de registro que envolve controvérsia sobre domínio e possível invasão dos limites tabulares do imóvel confrontante deve ser remetida às vias ordinárias. 2. A retificação administrativa de registro de imóvel requer ausência de litígio sobre o direito de propriedade. 3. A impugnação fundamentada impede a retificação administrativa.”.

**Legislação Citada:**

- Lei n° 6.015/1973, art. 213, II, §2º e §6º ;

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha E Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003507-93.2023.8.26.0438 e o código 1708FE7.*

- Lei n° 10.931/2004;

- Decreto-lei Complementar nº 03/1969, art. 246;

- Lei Estadual nº 11.331/2002;

- Lei Estadual 11.608/2003;

- NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, subitens 136.19 e 136.20.

**Jurisprudência Citada:**

- CGJ, Parecer nº 317/2023-E - Recurso Administrativo nº 1000011-92.2023.8.26.0620, Corregedor-Geral da Justiça: Fernando Antonio Torres Garcia j. 14.09.2023;

- CGJ, Parecer nº 481/2025-E - Recurso Administrativo nº 1003053-51.2025.8.26.0533, Corregedor-Geral da Justiça: Des. Francisco Loureiro, j. 05.12.2025;

- CGJ, Parecer nº 167/2024-E - Recurso Administrativo nº 1003110-09.2022.8.26.0587, Corregedor-Geral da Justiça: Des. Francisco Loureiro, j. 22/03/2024;

- CGJ, Parecer nº 102/2010-E - Processo CG n° 129.569/2009, Corregedor-Geral da Justiça: Des. Antonio Carlos Munhoz Soares, j. 08/04/2010.

**Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso interposto por ***Maria Ines Ferrareze*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Penápolis/SP, que afastou a impugnação ofertada e deferiu o pedido de retificação administrativa de área formulado por *Diva Terezinha Benez Brandão*, *Ilka Benez Brandão Lemos*, *Astride Benez Brandão Bini*, casada com *Marco Aurelio Bini*, *Stella Benez Brandão Gomes*, casada com *Carlos Henri Gomes* e *Fabio Brandão Pelho*, casado com *Cynthia Oliveira Jalbut Pelho*, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 21.672 junto à referida serventia extrajudicial (fls. 586/587).

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha E Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003507-93.2023.8.26.0438 e o código 1708FE7.*

Argui a recorrente, preliminarmente, a irregularidade da representação processual dos recorridos. No mérito, sustenta, em síntese, que a impugnação apresentada não pode ser tida como infundada, pois o laudo técnico produzido recomenda a remessa das partes às vias ordinárias, confirmando a ocorrência de avanço nas divisas tabulares do imóvel confrontante, o desfalque de área alheia e a divergência entre a realidade fática e os assentamentos registrais. Alega que a Estrada Municipal AVA 040 não pode ser reconhecida como divisa natural do imóvel do recorrido, tendo em vista que a área é objeto de apossamento administrativo. Acrescenta, ainda, que a descrição da área retificanda é precária, o que foi corroborado pelo perito ao concluir que a retificação pretendida não pode ser considerada *intra muros*. (fls. 591/599).

Ofertadas contrarrazões recursais, o recorrido insistiu na manutenção da sentença e postulou a condenação da recorrente ao pagamento de verbas de sucumbência e multa por litigância de má-fé (fls. 611/618).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 621/624).

*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 da interessada foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial.

Preliminarmente, não há que se falar em irregularidade da representação processual dos recorridos, ante a procuração a fls. 376/379.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha E Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003507-93.2023.8.26.0438 e o código 1708FE7.*

Ademais, o pedido de condenação da parte recorrente ao pagamento de verbas de sucumbência está prejudicado, pois inexiste previsão legal ou normativa de incidência de custas processuais, despesas ou honorários advocatícios em procedimentos administrativos de atribuição da Corregedoria Permanente ou da Corregedoria-Geral da Justiça, nada prevendo as Leis Estaduais nºs 11.331/2002 e 11.608/2003 a respeito.

Da mesma forma, não há que se falar em condenação da recorrente ao pagamento de multa por litigância de má-fé, por ser incabível a aplicação de norma processual punitiva, por analogia, no procedimento administrativo (Processo CG n° 129.569/2009, Parecer nº 102/2010-E, Des. Antonio Carlos Munhoz Soares, j. 08/04/2010 e Recurso Administrativo nº 1003110-09.2022.8.26.0587, Parecer nº 167/2024-E, Des. Francisco Loureiro, j. 22/03/2024).

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação de área administrativamente requerida perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Penápolis/SP, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 21.672.

Leciona Afrânio de Carvalho que, "embora bastante para dar a figura de um corpo certo, por delineá-la e caracterizá-la por seus limites naturais ou artificiais, pode a descrição do título acusar um ou mais erros, dos quais ou mais freqüentes são mencionar uma área diferente da 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" (Registro de imóveis. 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 247/248).

Com efeito, é facultado ao interessado requerer ao Oficial a retificação do registro ou da averbação em caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área. O

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha E Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003507-93.2023.8.26.0438 e o código 1708FE7.*






requerimento será instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no órgão competente, bem assim pelos confrontantes (art. 213, II, Lei nº 6.015/73).

Na falta de assinatura dos confrontantes, estes serão notificados para manifestação (art. 213, inciso II, §2º, Lei nº 6.015/73).

Quanto às impugnações à retificação, o subitem 136.19 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça estabelece que aquelas que forem consideradas manifestamente infundadas deverão ser rejeitadas de plano, seja pelo Oficial Registrador, seja pelo MM. Juiz Corregedor Permanente:

> 136.19. Decorrido o prazo de 10 (dez) dias, prorrogável uma única vez por 20 dias a pedido, sem a formalização de transação para solucionar a divergência, o Oficial de Registro de Imóveis:
>
> I - se a impugnação for infundada, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, e prosseguirá na retificação caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares, ao Juiz Corregedor Permanente competente;
>
> II - se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente e o profissional que houver assinado a planta, na forma do subitem 136.18, desta Subseção, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente competente.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha E Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003507-93.2023.8.26.0438 e o código 1708FE7.*

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.

Fixadas essas premissas, cumpre anotar que, notificada, a confrontante *Maria Ines Ferrareze*, ora recorrente, alegou que a retificação pretendida implicará aumento de área do imóvel retificando e diminuição de área do imóvel do qual é proprietária. Nesse sentido, sustenta que a retificação do registro do imóvel matriculado sob nº 21.672 repercute sobre os limites e a área do imóvel confrontante, especialmente a Fazenda das Acácias, objeto da matrícula nº 24.945, alegando diminuição de metragem, incerteza quanto à localização da Estrada Municipal AVA 040 e divergência entre as divisas físicas e tabulares (fls. 239/281).

Também o confrontante José Soares Manco negou anuência ao pedido de retificação (fls. 284).

O Oficial de Registro acolheu a impugnação ofertada pela recorrente, ao argumento de que não haveria consenso entre os interessados (fls. 337).

Remetidos os autos ao MM. Juiz Corregedor Permanente, foi determinada a realização de prova pericial, sobrevindo aos autos o laudo técnico a fls. 512/527 e os esclarecimentos a fls. 567/571.

Como é sabido, o presente feito tem natureza meramente administrativa, que se inicia e se desenvolve perante o Oficial de Registro e é remetido ao Juízo Corregedor Permanente em caso de

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha E Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003507-93.2023.8.26.0438 e o código 1708FE7.*

impugnação.

Ao Juiz Corregedor Permanente cabe aferir, então, apenas se a impugnação é ou não fundamentada para determinar o prosseguimento da retificação perante a serventia imobiliária ou sua extinção com a remessa dos interessados às vias ordinárias. Ocorre que tal julgamento deve se dar de plano ou após instrução sumária, não comportando a produção de prova pericial ou oral, como previsto no item 136.20 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça:

> 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.

Ora, a necessidade de produção de prova pericial torna inquestionável que a controvérsia instaurada, no caso concreto, diz respeito à delimitação da área do imóvel retificando e seus confrontantes. Em outras palavras, é possível afirmar que inexistem elementos que permitam, nesta esfera administrativa, afastar de plano a alegação de avanço no imóvel da confrontante, ora recorrente.

A propósito, o art. 213, inciso II, § 6º da Lei n° 6.015/1973 assim dispõe:

> "Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, **salvo se a controvérsia versar sobre o**

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha E Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003507-93.2023.8.26.0438 e o código 1708FE7.*

**direito de propriedade de alguma das partes**, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias." (g.n.).

Assim é porque a Lei n° 10.931/2004, que deu nova redação ao art. 213 da Lei n° 6.015/1973, facultou a retificação de registro de que decorra a alteração de medida perimetral, com ou sem modificação da área do imóvel, por meio de procedimento administrativo de competência do Oficial de Registro de Imóveis ou, no Estado de São Paulo, do Juiz a que atribuída a Corregedoria Permanente daquele Oficial, conforme opção do interessado. Contudo, limitou, diante da natureza do procedimento, a esfera de atuação tanto em relação ao Oficial Registrador como ao Juiz Corregedor Permanente, afastando, de forma expressa, a solução de controvérsia em relação ao domínio.

Sobre o tema, já ficou decidido que:

REGISTRO DE IMÓVEIS - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO - IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA - AUSÊNCIA DE ELEMENTOS QUE PERMITAM, NA ESFERA ADMINISTRATIVA, AFASTAR A POSSIBILIDADE DA EXISTÊNCIA DE SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS - REMESSA DOS INTERESSADOS ÀS VIAS ORDINÁRIAS - PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO. (CGJSP – Parecer nº 317/2023-E - Recurso Administrativo nº 1000011-92.2023.8.26.0620 – Corregedor-Geral da Justiça: Fernando Antonio Torres Garcia – j. 14.09.2023).

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Retificação de Área. Recurso improvido.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que extinguiu procedimento de retificação de área de imóvel, devido à impugnação apresentada por confrontante, remetendo as partes

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha E Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003507-93.2023.8.26.0438 e o código 1708FE7.*

às vias ordinárias.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a impugnação apresentada pela confrontante é fundamentada, justificando a remessa às vias ordinárias para a solução do impasse sobre a retificação de área.

III. Razões de Decidir

3. O recurso administrativo é o meio adequado para desafiar a sentença, conforme o artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo. 4. A impugnação apresentada é suficiente para incutir dúvida razoável sobre a retificação pretendida, devido a divergências nas medidas dos imóveis confrontantes, impossibilitando a decisão na esfera administrativa. 5. Descrição tabular divergente, nas faces em que uma propriedade confronta com a outra.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso improvido. *Tese de julgamento*: 1. A impugnação fundamentada justifica a remessa às vias ordinárias. 2. Divergências nas medidas dos imóveis impedem a retificação administrativa. (CGJSP – Parecer nº 481/2025-E - Recurso Administrativo nº 1003053-51.2025.8.26.0533 – Corregedor-Geral da Justiça: Des. Francisco Loureiro – j. 05.12.2025).

Ressalte-se, por fim, que o fato de não ter a recorrente se manifestado sobre os esclarecimentos periciais não transforma o procedimento em consensual, nem retira a pertinência da impugnação já apresentada, especialmente porque o recurso interposto reafirma a resistência ao pedido e especifica os pontos de incerteza que impedem o prosseguimento

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha E Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003507-93.2023.8.26.0438 e o código 1708FE7.*

extrajudicial da retificação.

Nesse cenário, havendo impugnação fundamentada e controvérsia que, em última análise, diz respeito aos limites e à extensão do direito de propriedade dos imóveis envolvidos, é de rigor a reforma da sentença recorrida, com a consequente remessa dos interessados às vias ordinárias.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele **dar provimento** para o fim de remeter as partes às vias ordinárias.

*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 Silvia Rocha E Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003507-93.2023.8.26.0438 e o código 1708FE7.*

**Proc. nº 1003507-93.2023.8.26.0438**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª 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.

**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 1003507-93.2023.8.26.0438 e o código 170909C.*