(110/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL – RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA BILATERAL – AVERBAÇÃO RECUSADA – EXTINÇÃO DO PROCEDIMENTO CONFIRMADA EM PRIMEIRO GRAU – RECURSO PROVIDO.

I. **Caso em Exame**. **1**. O interessado, recorrente, requer a retificação de imóvel de sua propriedade, indeferida pelo Oficial, extinção depois confirmada pelo MM Juízo Corregedor Permanente, em razão (particularmente) do vultoso aumento de área. **2**. Irresignado, interpôs apelação.

II. **Questão em Discussão**. **3**. A admissibilidade da extinção liminar do procedimento retificatório, então antes da notificação dos confrontantes, de buscas e outras diligências exigíveis do Oficial. **4**. O aumento expressivo de área do bem imóvel retificando como óbice intransponível à retificação administrativa.

III. **Razões de Decidir**. **5**. Apelação admitida como recurso administrativo, pois o dissenso envolve ato passível de averbação. **6**. O aumento substancial de área do bem imóvel retificando, isoladamente valorado, não impede o regular prosseguimento do procedimento de retificação, tampouco determina a recusa da averbação pretendida. **7**. Não há dados concretos conclusivos comprovando o caráter *extra muros* da retificação. **8**. Ainda que *intra muros*, a

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 1012451-09.2023.8.26.0269 e o código 1283DEC.

retificação deve respeitar as divisas inscritas, logo, não pode envolver a renúncia a uma parte do bem imóvel, ressalva a exigir a apuração da pertinência da emenda da planta e do memorial descritivo, mas não a levar à pronta extinção do procedimento. **9**. A retificação não é meio de aquisição de propriedade nem de reconhecimento de direito possessório; na retificação, não se discute nem se modifica posse. **10**. Embora as divisas devam ser preservadas, a retificação pode repercutir na identificação dos bens imóveis confinantes. **11**. Compete ao Oficial, ao dar seguimento ao procedimento retificatório, avaliar a pertinência da emenda da planta e do memorial descritivo, proceder à notificação dos confrontantes tabulares, aguardar eventuais impugnações e, no mais, realizar buscas nos assentos da serventia e diligências no imóvel retificando, providências que podem auxiliar na superação de dificuldades que se apresentem à retificação. **12**. A retificação, nesse passo, é prematura, assim como, especialmente, o seu indeferimento, a extinção do procedimento que lhe corresponde.

IV. **Dispositivo**. **13**. Recurso provido, para anular a sentença e determinar a retomada do andamento do procedimento retificatório.

Tese: O procedimento retificatório administrativo não pode ser extinto de plano, antes de seu regular processamento, da notificação dos confrontantes,

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 1012451-09.2023.8.26.0269 e o código 1283DEC.

salvo se caracterizada uma omissão injustificada do interessado, inviabilizando as buscas e diligências necessárias, desatendendo exigências formuladas.

Legislação citada: Lei n.º 6.015/1973, arts. 176, 1.º, II, 3, *a*, 213, I, *d*, II, §§ 2.º, 4.º, 10, 12, 16 e 17, 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/SP, Processo CGJSP nº 67.033/2011, parecer n.º 280/2011-E, aprovado em 23.8.2011, e RA n.º 1008771-50.2022.8.26.0269, parecer n.º 295/2023-E, aprovado em 25.8.2023.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O interessado Reinaldo Ruzza, ora recorrente, pretende, na posição de proprietário, a retificação da descrição do imóvel matriculado sob o n.º 30.119 do RI de Itapetininga, recusada pelo Oficial, diante i) da falta de exibição da planta do desmembramento do bem imóvel matriculado sob o n.º 21.373, desdobro que deu origem ao imóvel retificando e ao identificado na matrícula n.º 30.118, e, particularmente, ii) do aumento substancial de área, que saltou de 21,63 para 28,8314 hectares (fls. 1-3).

Inconformado com a r. sentença de fls. 105-106, que ratificou a desqualificação registral, então o indeferimento liminar do procedimento de retificação, encaminhando a questão (o dissenso) às vias ordinárias, o interessado, rejeitados os embargos de declaração (fls. 123), interpôs a

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 1012451-09.2023.8.26.0269 e o código 1283DEC.

apelação de fls. 129-141. Sustenta a pertinência da retificação, porque *intra muros*, evidente a inexatidão e inexistente impugnação dos interessados. No mais, afirma a irrelevância do aumento de área.

A D. Procuradoria Geral de Justiça, em seu parecer de fls. 157-159, opinou pelo desprovimento do recurso.

É o Relatório.

1. Em atenção à controvérsia estabelecida, relacionada a ato sujeito a averbação, e ao princípio da fungibilidade recursal, a apelação deve ser conhecida 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. A retificação administrativa da área do bem imóvel objeto da matrícula n.º 30.119 do RI de Itapetininga, pretendida pelo interessado, ora recorrente, o proprietário Reinaldo Ruzza (fls. 13-19), pedido instruído com levantamento topográfico, planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com laudo técnico e outros documentos (fls. 5-7 e 20-63), deve ter normal seguimento.

O interessado, mediante *retificação não contenciosa*, busca corrigir erros de fato relacionados à especialização de bem imóvel sob sua titularidade exclusiva, lapidar sua descrição, sua amarração geográfica. Nas 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

[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 1012451-09.2023.8.26.0269 e o código 1283DEC.

do CCIR, sua denominação, suas características, confrontações, localização e sua área, não podendo 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).

3. O procedimento retificatório, a adequação do registro, de suas medidas lineares e de sua área à realidade fática, o aperfeiçoamento da precária descrição do bem imóvel, foi prematuramente atalhado, antes de seu regular processamento, em especial, da notificação dos confrontantes e da realização pelo Oficial de buscas em seus assentos e de diligências no imóvel para constatação de sua situação em face dos confrontantes (cf. Art. 213, II, § 12, da Lei n.º 6.015/1973).

Ou seja, a via administrativa foi trancada precipitadamente; houve açodada remessa (do dissenso) às vias ordinárias.

Há, nessa linha, precedentes desta E. CGJ, expressos, *v. g.*, no parecer n.º 280/2011-E, de autoria do à época MM Juiz Auxiliar da Corregedoria Jomar Juarez Amorim, aprovado no dia 23 de agosto de 2011, no Processo CGJSP n.º 67.033/2011, e no parecer nº 295/2023-E, da lavra da MM Juíza Assessora da Corregedoria Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni, aprovado no dia 25 de agosto de 2023, no Recurso Administrativo (RA) n.º 1008771-50.2022.8.26.0269.

In concreto, não consta que a retificação é *extra muros*. Ao menos, nesse momento, não há dados palpáveis apontando a ampliação da área do bem imóvel para espaços estranhos ao direito de propriedade, ao direito real inscrito sob titularidade do interessado.

Há, todavia, indicação de que o interessado estaria abrindo mão de uma porção de seu terreno (de sua propriedade titulada) em favor da possuidora/ocupante Gabriely Stefani Vilhena de Mani (fls. 51-52 e 56,

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 1012451-09.2023.8.26.0269 e o código 1283DEC.

item 04), o que não se admite nesta seara administrativa, mas, de qualquer forma, não importa o pronto indeferimento do procedimento retificatório, mas antes o seu aditamento, a emenda da planta e do memorial descritivo.

A retificação, assinala Narciso Orlandi Neto, "pode modificar a descrição das divisas, mas não as divisas. ... Enfim, a retificação não é modo de aquisição de propriedade"[2], tampouco meio de reconhecimento de direito possessório, muito menos de uma suposta posse *ad usucapionem*. Na retificação, não se discute posse, não se altera posse, não se apuram alterações possessórias.

Sob essa perspectiva, sequer basta que a retificação se dê *intra muros*, dentro dos limites das divisas enunciadas no registro; exige-se a preservação da poligonal do imóvel, o respeito às divisas inscritas, que, logo, com a retificação, não podem ser alteradas. Agora, embora as divisas não possam ser modificadas, a retificação pode repercutir na identificação dos imóveis confrontantes, abranger as confrontações do imóvel retificando.

Nessa trilha, o fato da retificação pleiteada indicar que o bem imóvel retificando jamais confinou com o imóvel que teria sido ocupado por Joaquim Mariano, que, segundo o interessado, seria o imóvel matriculado sob o n.º 46.717 do RI de Itapetininga, e apontar que a divisa, naquele trecho reportado na matrícula, sempre foi com a Estrada Velha Municipal de Guareí (fls. 13, 56 e 96-97), não é, abstratamente considerada, óbice ao procedimento sob exame.

Seja como for, Gabriely Stefani Vilhena de Mani e eventuais outros ocupantes/possuidores do imóvel retificando ou dos imóveis lindeiros sequer se qualificam como confrontantes, assim entendidos, nos termos do § 10 do inciso II do art. 213 da Lei n.º 6.015/1973 (com a redação que lhe foi

[2] *Registro de imóveis*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 227.

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 1012451-09.2023.8.26.0269 e o código 1283DEC.

dada pela Lei n.º 14.382/2022), apenas "os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos".

Por sua vez, limitando a amplitude da norma acima referida, o § 16 do inciso II do art. 213 da Lei n.º 6.015/1973 complementa: "serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais", excluindo, assim, os proprietários e titulares de outros direitos reais cujas divisas não são atingidas pela retificação requerida.

Sob essa lógica, os detentores e os possuidores diretos dos imóveis confinantes participarão da *retificação não contenciosa* apenas se, promovidas buscas, "não for possível identificar os titulares do domínio dos imóveis confrontantes" (cf. art. 213, II, § 17, da Lei n.º 6.015/1973), isto é, caso os imóveis lindeiros não tenham registro conhecido, hipótese alheia à aqui versada.

Prescindível, por conseguinte, a anuência e a notificação dos ocupantes, de eventuais detentores e possuidores diretos, seja do imóvel retificando, seja dos confrontantes.

4. O aumento de área, por si só, ainda que substancial, não é estorvo à retificação requerida. O aumento do segmento de linha perimetral, das medidas perimetrais, ainda que significativo, não é, em si, isoladamente valorado, impeditivo do procedimento de retificação administrativa. Afasta a inofensividade da retificação, obsta a retificação de ofício, a unilateral do inciso I, *d*, do art. 213, da Lei n.º 6.015/1973, não a do inciso II, a bilateral.

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

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 1012451-09.2023.8.26.0269 e o código 1283DEC.

que não sejam ultrapassadas as raias definidoras da entidade territorial."[3] 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 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 ...[4] (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."[5]

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

[3] *Op. cit.*, p. 224.
[4] *Ibidem*.
[5] *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 1012451-09.2023.8.26.0269 e o código 1283DEC.

Justiça, revelada no REsp n.º 625.606, rel. Min. Castro Filho, j. 8.3.2005.

Considerada a precariedade da descrição atual, a constante na matrícula (aberta após o desmembramento do imóvel matriculado sob o n.º 21.373), é natural o descompasso das medidas, da inscrita (desprovida de indicação de rumos, ângulos de deflexão e de vértices com localização precisa) e da agora georreferenciada, com coordenadas georreferenciadas, que, per se, não serve de fundamento para a pronta extinção da retificação, extemporânea, mormente antes da notificação dos confrontantes.

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 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.

O contexto retificatório torna indispensável a cientificação dos possíveis prejudicados, e isso caso não tenham anuído à retificação (cf. art. 213, II, § 2.º, da Lei n.º 6.015/1973).

Na hipótese vertente, não anuíram, não manifestaram o seu consentimento na planta e no memorial descritivo, logo, as notificações são necessárias. Eventuais consentimentos à parte, expressos em documentos em separado, não cumprem a forma legalmente estabelecida, a formalidade prescrita, que é pertinente, por assegurar que os confrontantes tomaram conhecimento das divisas, de suas descrições. Nada obstante, a anuência tácita será reconhecida, se, notificados, os confrontantes não apresentarem, no prazo de quinze dias, impugnação (cf. art. 213, II, § 4.º, da Lei n.º 6.015/1973).

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 1012451-09.2023.8.26.0269 e o código 1283DEC.

De todo modo, adverte Narciso Orlandi Neto, "a concordância expressa ou tácita dos vizinhos não é tudo. O silêncio dos confrontantes não significa que o oficial deva obrigatoriamente averbar a retificação."[6]

Entretanto, vale insistir, antes do regular processamento do pedido, das notificações, é precoce a extinção do procedimento retificatório. Embora não determinante, a anuência dos confrontantes, particularmente, a expressa, tem especial valor, grande importância, em situações envolvendo suspeita de avanço em imóveis confrontantes ou dificuldade de identificar a correspondência do bem imóvel do pedido com o do registro.

Nessa linha, calha, uma vez mais, a ponderação de Narciso Orlandi Neto, *in verbis*:

> Há matrículas e transcrições com descrições que definem tão mal as divisas, que o oficial não tem como saber se elas, as divisas, estão sendo alteradas no pedido de retificação. Avulta, por isso, a necessidade de anuência dos confrontantes, que darão ao registrador alguma segurança. ...
>
> Aliás, a dificuldade na identificação do imóvel do pedido como sendo o do registro não é obstáculo definitivo para a retificação. Nem é motivo para remessa do interessado para a via administrativa judicial. ...[7] (sublinhei)

Em síntese, é de se dar, então na via administrativa, regular prosseguimento ao procedimento retificatório, anulando a r. sentença de fls. 105-106.

5. A situação impõe que se apure, inicialmente, a pertinência

---

[6] *Op. cit.*, p. 253.
[7] *Op. cit.*, p. 227-228.

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 1012451-09.2023.8.26.0269 e o código 1283DEC.

da emenda da planta e do memorial descritivo, de formulação de exigência nesse sentido, diante do exposto a respeito da posse exercida por Gabriely Stefani Vilhena de Mani, e que se aguarde a notificação dos confrontantes, eventuais impugnações e, ainda, a realização de buscas nos assentos da serventia e de diligências no imóvel retificando, medidas que podem auxiliar na superação de dificuldades que se apresentem à retificação idealizada.

Pelo exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência propõe o conhecimento da apelação como recurso administrativo e o seu provimento, para anular a r. sentença de fls. 105-106, determinando o regular prosseguimento do procedimento de retificação não contenciosa, retificação administrativa, nos termos acima apontados.

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 1012451-09.2023.8.26.0269 e o código 1283DEC.

CONCLUSÃO

Em 25 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 1012451-09.2023.8.26.0269

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, dando-lhe provimento para então anular a r. sentença de fls. 105-106, determinando a retomada do andamento do procedimento retificatório.

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 1012451-09.2023.8.26.0269 e o código 1286619.