(141/2025-E)

- **EMENTA**: DIREITO ADMINISTRATIVO. RECURSO ADMINISTRATIVO. RETIFICAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEL. RECURSO PROVIDO.

  I. **Caso em Exame**

  1. Recurso administrativo interposto contra sentença que extinguiu procedimento de retificação administrativa de área de imóvel, acolhendo impugnação de confrontante. A recorrente busca reforma da sentença, alegando que a impugnação é infundada e que a retificação não prejudica eventual usucapião.

  II. **Questão em Discussão**
  2. A questão em discussão consiste em determinar se a impugnação apresentada é fundamentada e se impede o prosseguimento da retificação administrativa de área.

  III. **Razões de Decidir**
  3. A impugnação apresentada se considerada infundada, pois trata de matéria estranha ao procedimento de retificação de área.
  4. A retificação de área não interfere na ação possessória ou em eventual usucapião, sendo um procedimento para regularizar as dimensões do imóvel. Corrige-se o registro, não a posse. A usucapião é matéria estranha ao pedido de retificação, pois se funda no jus possessionis. Na usucapião se pede a declaração de domínio fundada na posse, e não no direito à posse.

  IV. **Dispositivo e Tese**
  5. Recurso administrativo provido para determinar o prosseguimento da retificação administrativa de área.
  Tese de julgamento: 1. A impugnação que não apresenta justificativa plausível não impede a retificação administrativa de área. 2. A retificação de área não prejudica o registro de eventual sentença de usucapião.

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 1001134-90.2024.8.26.0394 e o código 12A3E95.

Legislação Citada:

- Lei 6.015/73, art. 213, “d”.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto pela **VMA S/A** em face da r. sentença de fls. 309/313, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro de Nova Odessa, que, em procedimento de retificação administrativa de área do imóvel objeto da matrícula nº 1.023 da Serventia, acolheu a impugnação apresentada por OBER S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO e determinou a extinção do procedimento, remetendo as partes às vias ordinárias.

O recurso busca a reforma da sentença, ao argumento de que a retificação se processa *intramuros,* não é possível considerar a impugnação como fundamentada, pois a recorrida limitou-se a alegar matéria possessória estranha à retificação e o reconhecimento da usucapião futuramente não obsta a retificação e em nada prejudicará o registro de eventual sentença favorável. Além disso, o requerimento de perícia não encontra amparo na Lei 6.015/73, sendo que o trabalho técnico apresentado já demonstrou que não há avanço em área de imóvel alheio ou sobreposição de áreas (com o imóvel da matrícula 20.006), que a retificação está restrita à área do imóvel objeto do requerimento, que decorre exclusivamente de área remanescente oriunda de desapropriação pelo Poder Público, como autoriza o art. 213, “d” da Lei 6.015/73 (fls. 330/346).

A OBER S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO foi notificada na condição de confrontante e apresentou contrarrazões ao recurso. Pugnou

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 1001134-90.2024.8.26.0394 e o código 12A3E95.

pela manutenção da sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, haja vista que o imóvel e suas divisas são objeto de litígio judicial existente entre as partes, identificada pela ação de reintegração de posse nº 1003585-25.2023.8.26.0394. Acrescenta que há lide judicial envolvendo a área e as partes, que pende de julgamento, o que distingue a situação do presente caso ao precedente mencionado pela recorrente. A impugnação ofertada apresentou elementos aprofundados, revelando tratar-se de caso complexo a exigir a perícia técnica isenta e imparcial.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso interposto pela VMA S/A (fls. 421/422) .

É o relatório.

Opino.

O recurso merece provimento.

De início, pondere-se que em se tratando de procedimento administrativo de retificação de área de imóvel, por não envolver ato de registro *stricto sensu,* mas de averbação, é o recurso administrativo, e não a apelação, o meio adequado para desafiar a sentença proferida, conforme previsão contida no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O erro na denominação, todavia, não impede o conhecimento do recurso.

De acordo com os autos, a recorrente apresentou ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Odessa requerimento para retificação da área do imóvel identificado na matrícula nº 1.023, em razão de desapropriações levadas a cabo pelo Poder Público.

Autuado o procedimento, realizadas as notificações dos confrontantes, foi apresentada impugnação pela OBER S/A INDÚSTRIA E

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 1001134-90.2024.8.26.0394 e o código 12A3E95.

COMÉRCIO, que foi considerada infundada pelo Registrador, conforme as seguintes razões:

> "Analisando o teor da impugnação apresentada, verifica-se que se trata de matéria estranha ao procedimento extrajudicial de retificação de área: **I)** a requerente VMA S/A já possui as divisas definidas na matrícula 1.023 de sua propriedade e pretende a atualização das divisas para apuração do remanescente, em razão da transferência de parte do imóvel para o Poder Público; **II)** O impugnante não apresentou justificativa plausível de que a atualização de divisas ocasionaria o avanço em sua propriedade; **III)** O impugnante alega que a retificação de área refere-se ao imóvel que é de sua propriedade, conforme ação judicial em andamento, matéria esta que é estranha ao objeto da retificação de área administrativa; **IV)** ainda que eventualmente o impugnante venha a usucapir a área do imóvel objeto da retificação, a atualização da descrição na matrícula, conforme pretendido pela requerente VMA S/A, em nada prejudicará o registro da sentença de usucapião; **V)** Pretende a impugnante OBER S/A - Indústria e Comércio que seja realizada perícia no imóvel, exigência esta que não tem previsão na Lei de Registros Públicos. Por fim, a respeito da falta de aptidão por este Oficial de Registro de Imóveis para deferimento da retificação de área, a Lei nº 6.015/73 traz os **requisitos necessários** para que o procedimento de retificação de área seja processado no âmbito administrativo (planta, memorial descritivo, ART e notificação aos confrontantes), que foram observados por este Oficial de Registro de Imóveis.
>
> Dessa forma, nos termos do item 136.19, I, considero **infundada** a impugnação apresentada, por ventilar matéria estranha à retificação administrativa e por apontar requisito

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 1001134-90.2024.8.26.0394 e o código 12A3E95.

(perícia) que não encontra amparo legal na Lei nº 6.015/73."

Ainda segundo informações do Oficial, a matrícula 1.023 encontra-se bloqueada para a prática de atos de alienação ou oneração, em razão de desapropriação de áreas pela EMTU, que resultou em desfalques da área original e, consequentemente, violação aos princípios da disponibilidade registraria e especialidade objetiva. Para a regularização da matrícula, **era imperioso que o interessado promovesse a apuração de remanescente pelo procedimento de retificação de área**.

Ainda acrescentou: "Com a retificação pretendida haverá diminuição da área total do imóvel da matrícula 1.023, passando de 77.062,59m2 para 75.672,57m2 (sendo 24.510,14m2 de áreas públicas). Quanto ao trecho em que confronta com a área do confrontante OBER S/A, que apresentou a impugnação, à princípio não houve mudança substancial no perímetro da forma que atualmente já consta na matrícula e da forma pretendida, após a retificação de área. (...) Verificamos que do ponto F ao ponto E continua a mesma distância de 119,00m. Do trecho que se inicia no ponto E, na nova descrição, há diminuição do tamanho do trecho para 248,70m, já que houve diminuição da área em razão da transferência de área pública para a ampliação da Avenida Ampélio Gazzetta. Na planta, é possível verificar que o perímetro, à princípio, continua o mesmo."

Com base nas premissas trazidas pelo Registrador e ao conteúdo da impugnação apresentada, o desfecho adotado na sentença não pode mesmo prevalecer, pois não é caso de remeter as partes às vias ordinárias, mas de deferimento do prosseguimento da retificação, com afastamento da impugnação (porque não fundamentada) tal como pretendido pela recorrente.

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.

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 1001134-90.2024.8.26.0394 e o código 12A3E95.

E tal julgamento deve se dar de plano ou após instrução sumária, não comportando a produção de prova pericial ou oral. 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".*

Os documentos de fls. 74/96, referentes à tramitação do processo judicial de reintegração de posse movido pela recorrente em face da OBER S/A, dão conta que a área controvertida teria sido objeto de comodato verbal, em que se convencionou devolução do imóvel no prazo máximo de 03 anos, o que não foi cumprido. Em razão disso, a OBER foi notificada para devolução do imóvel, o que também não aconteceu, levando a recorrente a ingressar com a ação de reintegração de posse em razão do esbulho possessório.

É verdade que referido processo judicial ainda não foi julgado e que a recorrida sustenta a aquisição do bem por arrematação judicial (fls. 97/123, 124/137), mas ainda assim a controvérsia discutida na referida ação judicial não obsta o prosseguimento da retificação de área da matrícula 1.023 da Serventia porque, à toda evidência, o título aquisitivo (da arrematação) sequer foi levado ao fólio real para registro.

Assim, o exercício da posse pelo prazo de 20 anos pela

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 1001134-90.2024.8.26.0394 e o código 12A3E95.

OBER e a discussão possessória travada na esfera jurisdicional não atingem a descrição tabular da matrícula 1.023.

O fim da retificação é o de regularizar as dimensões do imóvel, para dar concretude ao princípio da especialidade objetiva (artigo 176, §1º, II, da Lei de Registros Públicos) e a impugnação não questiona a pretensão retificatória, não levanta erros ou equívocos na especificação do bem, pois fundamentada, tão somente, na posse supostamente exclusiva e "ad usucapionem" da impugnante.

Ademais, a via retificatória não pode ser utilizada como meio de aquisição da propriedade nem para discussão possessória, mas tão somente como instrumento para correção de falhas ou lacunas facilmente comprováveis em transposições já existentes, notadamente porque não admite dilação probatória. Dizendo de modo diverso, a retificação tem por escopo a correção e o aperfeiçoamento do registro imobiliário. Mede propriedade, e não posse.

Destaco que o deferimento do pedido de retificação em absolutamente nada interfere com a ação possessória já ajuizada ou com eventual ação de usucapião a ser proposta. A usucapião nada mais é do que modo originário de aquisição da propriedade pela posse prolongada e qualificada pelos requisitos previstos em lei. A ação de usucapião se funda no ius possessionis, ou seja, na posse e não no direito à posse.

Em suma, a presente retificação mede domínio. Não interfere em absolutamente nada no andamento de ação possessória ou de usucapião em curso.

Logo, a usucapião seguirá seu curso e, caso acolhido o pedido, o imóvel com descrição já retificada passará para o domínio da usucapiente, ora impugnante. A propósito, recente parecer aprovado por

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 1001134-90.2024.8.26.0394 e o código 12A3E95.

Vossa Excelência no recurso administrativo nº 1004607-71.2024.8.26.0269 (743/2024-E).

Nesta medida, há de prevalecer o entendimento do Registrador no sentido de que a impugnação apresentada não é fundamentada, tratando-se de retificação que se processa *intra muros* e sem avanço na propriedade vizinha.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele dar provimento, para determinar o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na retificação administrativa de registro, na forma do item 136.20 das NSCGJ.

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 1001134-90.2024.8.26.0394 e o código 12A3E95.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 08 de abril 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 1001134-90.2024.8.26.0394

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**, para determinar o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, para prosseguimento da retificação administrativa de registro, na forma do item 136.20 das NSCGJ.

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 1001134-90.2024.8.26.0394 e o código 12AAEAE.