(206/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, IMPRECISÃO OU ERRO MATERIAL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E DA ESPECIALIDADE. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

1. O procedimento de retificação de registro imobiliário destina-se à correção de omissões, imprecisões ou erros na transposição de elementos do título (Lei n. 6.015/1973, art. 213). Não é via adequada para a alteração de frações ideais ou da titularidade do imóvel.

2. A partilha de parte de imóvel indiviso, sem o registro da desapropriação invocada, faz surgir condomínio entre o espólio e os herdeiros, em frações ideais. O condomínio deve ser replicado na abertura de novas matrículas, por força do princípio da continuidade. A via da retificação de registro, por sua vez, não se presta a alterar a titularidade do imóvel. Ao rejeitar a retificação na forma proposta, o registrador agiu em conformidade com a cadeia dominial constante do assento, em estrita consonância com os princípios da especialidade subjetiva e da continuidade registral.

3. Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por Aparecida Alexandrina Dias Polido contra sentença proferida pelo Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pirapozinho, a qual manteve o indeferimento do pedido de retificação extrajudicial de matrícula de imóvel.

Nas razões recursais (fls. 123-133), a recorrente sustenta que a retificação consiste em mera correção de erro material cometido pelo Oficial de Registro de Imóveis, que registrou a partilha do imóvel sem observância ao princípio da especialidade objetiva.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002255-30.2025.8.26.0456 e o código 16AF720.

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se às fls. 143-146 pelo não provimento do recurso.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

Opino.

Preambularmente, impende consignar a natureza estritamente administrativa do presente feito. Por se tratar de insurgência contra ato de serventia extrajudicial diverso de registro em sentido estrito, o apelo deve ser recebido como recurso administrativo, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Com efeito, ao Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n. 3/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. E o processo de dúvida é cabível somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

A controvérsia recursal cinge-se ao cabimento da retificação de registro imobiliário.

Colhe-se do art. 212 da Lei de Registros Públicos – LRP (Lei n. 6.015/1973) que, se o registro ou a averbação for omisso, impreciso ou não exprimir a verdade, a retificação do registro ou averbação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial, com natureza de procedimento de jurisdição voluntária e de cognição restrita.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002255-30.2025.8.26.0456 e o código 16AF720.

As hipóteses de cabimento da retificação estão listadas no art. 213 da Lei de Registros Públicos, a saber: a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; b) indicação ou atualização de confrontação; c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; (h) inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruída com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes (neste último caso, a retificação depende de requerimento do interessado).

Portanto, a retificação de registro imobiliário, prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos, tem o condão de corrigir erros formais do assento e não tem por finalidade aumentar os limites e confrontações de imóvel. Sobre o tema, a jurisprudência entende que a ação de retificação de registro não pode ser manejada como meio de aquisição de propriedade imóvel ou como substitutiva da ação de usucapião, o que depende de ação própria.

O princípio da especialidade no direito registral equivale à exigência de perfeita individualização do imóvel (especialidade objetiva), dos sujeitos ou titulares de direitos sobre o imóvel (especialidade subjetiva) e dos fatos inscritíveis (especialidade do fato inscritível). Nesse sentido, Josué Modesto Passos e Marcelo Benacchio apontam que o princípio

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002255-30.2025.8.26.0456 e o código 16AF720.

se subdivide em três espécies: i) especialidade objetiva, relativa à disposição do imóvel no espaço; ii) especialidade subjetiva, que identifica e qualifica os titulares de domínio, bem como aqueles a quem se transmitem ou de quem se adquirem direitos; e iii) especialidade do fato inscritível, que decorre do exame do negócio ou fato jurídico a ser registrado (BENACCHIO, Marcelo; PASSOS, Josué Modesto. *A dúvida no registro de imóveis*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, p. 117).

No tocante à especialidade subjetiva, o art. 176 da Lei n. 6.015/1973 traz amplas disposições a seu respeito. Essa amplitude reverbera sobre a aplicação do princípio da continuidade. Conforme os artigos 195 e 237 da Lei n. 6.015/1973, a cadeia de titularidade deve ser ininterrupta e espelhar a realidade jurídica, de modo que cada nova inscrição se apoie na anterior.

Uma vez firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, verifica-se que a parte autora requer a retificação das matrículas n. 19.335, 19.336 e 19.337 para fazer constar como titulares de domínio tão somente as pessoas indicadas na tabela de fls. 49, com remoção do espólio de Oswaldo Fernando Paes, ao qual ficaria atribuída a integralidade do imóvel de matrícula n. 15.982.

Todavia, não é viável a retificação na forma pleiteada.

A matrícula que deu origem àquelas cujas retificações a recorrente pleiteia é a de n. 18.055, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, em que consta como titular de domínio originário Oswaldo Fernando Paes. O imóvel da matrícula n. 18.055 passou depois à circunscrição do Oficial de Registro de Imóveis de Pirapozinho, que lhe abriu a matrícula n. 15.982 (Av. 19 da matrícula n. 18.055).

Quanto ao aspecto subjetivo, a leitura da matrícula revela que o proprietário Oswaldo faleceu em 31.7.2003 (fls. 41). Em razão da sucessão *causa mortis*, houve partilha de parte do imóvel (R-7 e R-8 da matrícula n. 18.055): (i) a Fernando Garcia de Oliveira Paes foi atribuída uma

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002255-30.2025.8.26.0456 e o código 16AF720.

fração ideal correspondente a 196,24 alqueires (31,8133%) e (ii) a Anelisa Calvo Paes, Ana Lúcia Calvo Paes e Manoel Domingues Paes Neto foi atribuída a **fração ideal correspondente a 268,0493 alqueires (43,4547%)**. Depois da partilha, o herdeiro Fernando vendeu sua fração ideal a Aparecida Alexandrina Dias Polido, Maria Alexandrina Dias Ferreira, Joventino Alexandrino Dias Junior e Letícia Alexandrina Dias, que passaram a ser coproprietários nos limites das frações a eles transferidas (R-10 da matrícula n. 18.055).

Quanto ao aspecto objetivo, diante da abertura de via pública no interior do imóvel (Rodovia Municipal SDV-228), foi necessária a abertura de três novas matrículas: matrícula n. 19.335, com a área de 618,7962 ha; matrícula n. 19.336, com a área de 10,5483 ha; matrícula n. 19.337, com a área de 527,4107 ha; matrícula n. 15.982, com a área remanescente de 336,0148 ha (Av. 9 da matrícula n. 15.982).

Verifica-se, portanto, que, de modo irregular, houve a partilha da fração ideal de 75,27% do imóvel, ao passo que a fração ideal correspondente a uma área de 152,5577 de 24,7318% deixou de ser partilhada. De acordo com a recorrente, a fração ideal não partilhada é relativa a área desapropriada (fls. 54-55). Todavia, essa desapropriação nunca foi levada a registro.

Consequentemente, com o registro do formal de partilha de apenas 75,27% do imóvel, este, por se tratar de bem indiviso, passou a ser de copropriedade do espólio e dos herdeiros.

A titularidade das novas matrículas abertas apenas em decorrência da via pública criada continuou, pois, a ser do espólio e dos herdeiros, condôminos do imóvel descrito na matrícula originária, observadas as mesmas frações ideais.

Na contramão do alegado pela parte recorrente, não há erro material que fundamente o requerimento de retificação das matrículas na

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002255-30.2025.8.26.0456 e o código 16AF720.

forma pleiteada. A abertura das novas matrículas sem alteração da titularidade ou das frações ideais dos coproprietários do imóvel é consectário impositivo dos princípios da continuidade e especialidade subjetiva.

O registro de formal de partilha de parte do imóvel, sem o registro da desapropriação, não implica desdobro do imóvel. É dizer, não implica a criação de dois imóveis – a área partilhada, que passaria a ser de titularidade dos herdeiros, e a área remanescente (desapropriada), que se manteria sob a titularidade do espólio até o registro da desapropriação, como entende a recorrente. Sem o registro da desapropriação, o espólio e os herdeiros são condôminos do imóvel, inclusive da área desapropriada.

Nesse sentido:

> **Duas são as características básicas do condomínio**. A primeira é a cotitularidade dominial sobre uma mesma coisa. **A segunda é o regime jurídico de cotas ou partes ideais sobre a coisa, cabendo a cada condômino uma fração ou percentagem sobre o todo, sem que o direito incida sobre uma parte fisicamente determinada**. Os direitos dos condôminos, assim, são qualitativamente iguais, porque incidem em partes ideais sobre a totalidade da coisa, embora possam ser quantitativamente distintos, proporcionais à força de seus quinhões.
>
> (LOUREIRO, Francisco Eduardo, [et al.]; coordenação Cezar Peluso. *Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência*. Santana do Parnaíba: 2023, p. 1253-1234)

Assim, a partilha de apenas parte do imóvel faz surgir o condomínio entre os herdeiros – e, após, os adquirentes da fração ideal de Fernando – e o espólio. Por consequência, na abertura das três novas matrículas, diante do princípio da continuidade subjetiva, o condomínio deve ser replicado, como feito pelo oficial registrador.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002255-30.2025.8.26.0456 e o código 16AF720.

Por isso, a pretensão de que o imóvel de matrícula n. 15.982 seja integralmente atribuído ao espólio e as demais matrículas aos herdeiros e adquirentes não consistiria em retificação das matrículas, pois, quanto às frações ideais, inexiste erro em qualquer delas. Essa alteração de titularidade pressuporia o ato translativo da propriedade por vontade das partes (notadamente, contrato de permuta, para promover a alteração recíproca da titularidade das frações ideais como pretendido), o qual deve ser escriturado e levado a registro.

Tendo em vista que a retificação de matrícula só é cabível nas hipóteses do art. 213 da Lei dos Registros Públicos, constata-se a inadequação da via eleita, pois ausentes as hipóteses de cabimento na espécie.

Portanto, à luz das considerações expostas, conclui-se que o óbice ao ato pretendido se revela escorreito, razão pela qual deve ser ratificada a sentença proferida.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GISELA AGUIAR WANDERLEY
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002255-30.2025.8.26.0456 e o código 16AF720.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 25 de maio de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002255-30.2025.8.26.0456

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 **nego 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 1002255-30.2025.8.26.0456 e o código 16AF78B.