PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1019522-49.2024.8.26.0068

(404/2025-E)

EMENTA: RECURSO ADMINISTRATIVO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPUGNAÇÃO QUANTO ÀS MEDIDAS DA DIVISA, APONTANDO OUTROS CONFRONTANTES DE MANEIRA GENÉRICA, E PELA EXISTÊNCIA DE RUAS PÚBLICAS NO IMÓVEL RETIFICANDO REPUTADA FUNDADA PELO OFICIAL. DIVERGÊNCIA POR SUPOSTA SOBREPOSIÇÃO DE ÁREA QUE FOI FEITA APENAS EM MANIFESTAÇÃO POSTERIOR. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. AUSÊNCIA DE TENTATIVA DE TRANSAÇÃO ENTRE AS PARTES. NEGATIVA À CONTINUIDADE DO PROCEDIMENTO TAMBÉM EM VIRTUDE DE VIA PÚBLICA INSERIDA DENTRO DA ÁREA RETIFICANDA. DESCABIMENTO. MUNICÍPIO QUE NÃO SE OPÕE À RETIFICAÇÃO. ILEGITIMIDADE DO CONFRONTANTE PARA DEFENDER INTERESSE PÚBLICO. PARECER PELO PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

I. Caso em exame

1. Trata-se de recurso administrativo interposto contra sentença que manteve a negativa de retificação administrativa, remetendo as partes à via ordinária. O pedido foi feito em virtude de novo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019522-49.2024.8.26.0068 e o código 144B54C.

levantamento topográfico, havendo concordância de outros confrontantes e do Município de Pirapora do Bom Jesus. Impugnação apresentada por um dos confrontantes, o qual indicou divergências na demarcação de divisa e existência de vias públicas dentro da área retificanda. Manifestação posterior por divergência também em relação às coordenadas de tal área.

II. **Questão em discussão**

2. A questão em discussão consiste em verificar se a impugnação apresentada pode ser considerada fundada a partir de dois pontos: (i) divergência sobre as coordenadas e extensão da divisa entre as propriedades e (ii) existência de vias públicas dentro da área retificanda.

III. **Razões de decidir**

3. Complementação dos motivos que ensejaram impugnação à retificação não é possível (preclusão consumativa). 4. A sobreposição de áreas somente impede a retificação após tentativa de transação entre as partes pelo Oficial. 5. Município que anuiu expressamente com a retificação. Confrontante que não tem legitimidade para defender interesses da Municipalidade.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019522-49.2024.8.26.0068 e o código 144B54C.

IV. **Dispositivo e Tese**

6. Recurso parcialmente provido, com remessa dos autos ao Oficial para verificação das divisas e de eventuais confrontantes, bem como para tentativa de conciliação entre os interessados.

Tese de julgamento: "1. A preclusão consumativa impede complementação das razões de discordância em impugnação. 2. Em caso de sobreposição de área, a impugnação poderá ser considerada fundada apenas após tentativa de conciliação frustrada. 3. O Oficial deve apurar a existência de outros possíveis confrontantes. 4. O confrontante é parte ilegítima para defender interesses da Municipalidade, notadamente quando não há oposição do ente público à retificação".

Legislação e Jurisprudência Citadas:

- Lei n. 6.015/73, artigo 213, §6º; Código de Processo Civil, artigo 15; NSCGJ, Capítulo XX, subitens 136.6, 136.19, 136.20.

- CGJ, Recurso Administrativo n. 0002120-13.2015.8.26.0415, Recurso Administrativo n. 1005784-07.2023.8.26.0269.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019522-49.2024.8.26.0068 e o código 144B54C.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1019522-49.2024.8.26.0068

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Rubens Alberto Netto** e **Marly Tricarico Netto** contra a r. sentença de fls. 1052/1054, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri, a qual indeferiu o prosseguimento do pedido de retificação administrativa da matrícula n.121.901 daquela serventia, remetendo os interessados às vias ordinárias (prenotação n.577.031).

Nota-se que, em virtude do pedido de retificação extrajudicial da descrição do imóvel, os confrontantes foram devidamente notificados (fls.108/109, 178/179, 252/253, 327, 405/406).

A Empresa Metropolitana de Águas e Energia SA - EMAE e o Município de Pirapora do Bom Jesus concordaram expressamente com o pedido (fls.673/676 e 981). O Estado de São Paulo, por sua vez, manifestou desinteresse (fl.854)

Jorge Bitar Neto, confrontante, apresentou impugnação às fls. 856/859, discordando das medidas da divisa entre as propriedades, com documentos técnicos que descrevem as divergências e apontam outros confrontantes da área a ser retificada (“Sítio do Rosário” e “outras propriedades” - fls.861/866), bem como sustentando que na planta apresentada com o pedido há menção a duas vias, nomeadas como “caminho interno”, que são vias municipais.

Às fls. 870/874, os requerentes manifestaram-se em resposta à impugnação, trazendo novo parecer técnico que indica que “*a confrontação lateral esquerda se dá com o Sítio Nhanguera em sua totalidade*”; que “*não consta na matrícula retificanda Nº 121.901, do CRI de Barueri, qualquer averbação acerca de abertura de via no interior do imóvel*”; que “*as vias citadas pelo contestante, as*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019522-49.2024.8.26.0068 e o código 144B54C.

quais foram denominadas Estrada Municipal e Avenida 01, estão descritas na Av. 05 da matrícula Nº 113.874, do CRI de Barueri, e, portanto, não encontra-se inserida na área retificanda" (fls.875/884).

Por meio da decisão de fls.990/995, o Oficial negou o pedido de retificação do imóvel devido à existência de via pública dentro da área do imóvel (item 136.6, Capítulo XX, das NSCGJ) e considerou fundada a impugnação apresentada em razão da divergência em relação à divisa entre os imóveis, com encaminhamento do caso à Corregedoria Permanente, a qual ratificou as razões da impossibilidade de prosseguimento pela via administrativa (fls.1052/1054).

A parte recorrente sustenta que o impugnante se baseia em documento técnico não oficial para questionar a extensão da divisa entre sua propriedade e o imóvel retificando (mero *croqui* e imagens aéreas retiradas do "Google"), bem como aponta a existência de outros confrontantes apenas de maneira genérica; que a inscrição n.10380 e a averbação n.01 da matrícula n.121.901 mencionam a "servidão perpétua e gratuita" em favor de São Paulo Light S/A Serviços de Eletricidade, a qual se situa em toda extensão da linha divisória entre os imóveis confrontantes; que o impugnante não demonstrou invasão ou dano efetivo a sua propriedade; que a retificação pretendida se dá intramuros; que o impugnante não possui legitimidade para defender interesses da Municipalidade de Pirapora do Bom Jesus, a qual não se opôs à retificação; que o Decreto n.5.801/2020 não foi oficializado, o que indica que não houve a transmissão do caminho interno para o domínio público; que a base de cálculo do IPTU continua a recair sobre a área total do imóvel, conforme consta na matrícula; que há processo de desapropriação da área ainda em curso, sendo a retificação ora requerida necessária para finalizar a transmissão da propriedade para o ente público (fls. 1061/1077).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019522-49.2024.8.26.0068 e o código 144B54C.

recurso (fls. 1089/1091).

É o relatório.

No mérito, o recurso comporta provimento parcial.

Vejamos os motivos.

O procedimento de retificação administrativa dos registros públicos tem como principal requisito a inexistência de lide, de modo que, apresentada qualquer impugnação sem transação amigável, a via judicial se torna necessária nos termos do §6º, do artigo 213, da Lei n. 6.015/73.

As Normas de Serviço da Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo, prestigiando a qualificação do Oficial de Registro e a importância do procedimento extrajudicial, trouxeram pequena flexibilização a tal regra no item 136.20 de seu Capítulo XX, permitindo que seja julgada a fundamentação da impugnação, com afastamento daquela claramente impertinente ou protelatória:

> *"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".*

Como bem esclarece o dispositivo, tal julgamento deve se dar de plano ou após instrução sumária, não cabendo ao juiz corregedor permitir a produção de prova para que se demonstre a existência de óbice ao reconhecimento da retificação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019522-49.2024.8.26.0068 e o código 144B54C.

É dizer que, apresentada impugnação, deve-se apenas verificar se seu caráter é meramente protelatório ou completamente infundado.

Havendo qualquer indício de veracidade que justifique a existência de conflito de interesses, a via extrajudicial se torna prejudicada, devendo o interessado ingressar em juízo, sem prejuízo de utilizar-se dos elementos constantes do procedimento extrajudicial para instruir seu pedido.

E, para fins de se analisar se fundamentada ou não a impugnação, cumpre observar a regra estabelecida no item 136.19 do Capítulo XX das NSCGJ:

> "*(...) 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*".

No caso em análise, embora a matrícula n.121.901 traga descrição bastante objetiva, com indicação detalhada dos azimutes e das distâncias de cada trecho do perímetro do terreno, retificação foi requerida em razão de ter sido apurado, por meio de novo levantamento topográfico, que a área está dividida por cotas da Empresa Metropolitana de Águas e Energia – EMAE em duas glebas (A e B), cujas áreas correspondem a 153.299,61m² e 831,05m² respectivamente (fls.05/31).

O impugnante, por sua vez, apresentou dois motivos para discordar do pedido: a divergência em relação à extensão da divisa entre as

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019522-49.2024.8.26.0068 e o código 144B54C.

propriedades e a existência de vias públicas dentro da área retificanda (fls. 856/859).

No que diz respeito à divisa entre o Sítio Anhanguera e a Gleba A, sustenta que ela seria de apenas 677,805 m e não na totalidade descrita nos memoriais apresentados pelos requerentes.

Tal divergência, porém, sequer foi conferida pelo Oficial com base em seus registros, a quem incumbiria verificar a existência de outras propriedades na divisa. Conclusão esta que se reforça pela ausência de apontamento, pelo impugnante, dos outros confrontantes eventualmente interessados no caso.

Nota-se, ainda, que apenas após a manifestação da técnica que apresentou os trabalhos pelos requerentes, fls. 875/884, é que o impugnante questionou as suas coordenadas, defendendo sobreposição (fls. 935/940).

Por força da preclusão consumativa, que se aplica para o processo administrativo (artigo 15 do Código de Processo Civil), não se pode admitir a tese de sobreposição de áreas que não veio veiculada pela impugnação.

A preclusão consumativa, instituto do direito processual civil aplicável de forma subsidiária aos procedimentos extrajudiciais, administrativos, ocorre quando a parte realiza validamente um ato processual cuja natureza impede sua repetição ou alteração. Assim, o direito de praticar o ato se extingue com sua realização, ficando vedada qualquer nova manifestação sobre o mesmo objeto.

Em outros termos, incumbia ao impugnante apresentar todos os motivos de sua discordância em um único ato.

Não bastasse tudo isso, também não se vê conferência das áreas pelo Oficial, com indicação de que se trata de efetiva retificação intramuros.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019522-49.2024.8.26.0068 e o código 144B54C.

Ora, a sobreposição das áreas impede prosseguimento do feito pela via administrativa, mas tão somente se a divergência não puder ser resolvida pelos interessados (subitem 136.19, Capítulo XX, das NSCGJ).

A atuação do Oficial foi incompleta já que não fez conferência das divisas do imóvel retificando com base em seus registros nem tentou conciliação entre os interessados antes de remeter o feito à Corregedoria Permanente, o que torna necessária a devolução dos autos para tanto.

Em relação às vias localizadas dentro da área do imóvel, trata-se de matéria que não incumbe a terceiro alegar, ainda que confrontante[1], notadamente quando a Municipalidade foi intimada e não se opôs ao pedido, mesmo após constatar que a via que cruza a propriedade é pública e utilizada para acesso a bairros (fl.981):

> "*Considerando a solicitação sobre manifestação técnica a respeito da retificação de matrícula sob nº 121.901 do CRI informamos que a área em questão não faz parte de patrimônio público, entretanto a mesma é cortada por via pública a ser destacada posteriormente ao registro perimetral, uma vez que a mesma faz parte do viário Municipal de acesso ao bairro Parque laranjeiras e Bairro Aparecidinha.*
>
> *Com isso somos de opinião que há viabilidade de emissão de certidão e manifestação favorável*".

Sabe-se que a retificação extrajudicial não é possível quando implicar transposição de imóvel de domínio público para o registro, em atenção ao que dispõe a nota anexa ao subitem 136.6, do Capítulo XX, das NSCGJ:

---

[1] "Retificação administrativa de registro imobiliário - Impugnação apresentada por confrontante - Alegação de supressão de trecho de *via* pública - concordância do Município com a retificação - Ilegitimidade do confrontante para defender interesse da urbe - Recurso desprovido" (CGJSP, Processo n. 2.052/2016, Relator: Des. Manoel Queiroz Pereira Calças, j. em 14/03/2016).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019522-49.2024.8.26.0068 e o código 144B54C.

"*NOTA – 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*".

A desapropriação é o meio adequado para transformar em bem público área originalmente particular, ainda que não se possa ignorar que o simples apossamento administrativo produz efeitos próprios.

De fato, Hely Lopes Meirelles ensina que as vias públicas podem ser integradas ao patrimônio público *"excepcionalmente, por simples destinação, que as torna irreivindicáveis por seus primitivos proprietários. Esta transferência por destinação opera-se pelo fato da transformação da propriedade privada em via pública sem oportuna oposição do particular, independentemente, para tanto, de qualquer transcrição ou formalidade administrativa"* (Direito Administrativo Brasileiro, Malheiros Editores, 2008, 34ª edição, pág. 564).

No caso concreto, o impugnante confirma que se trata de via pública, asfaltada pela municipalidade em outubro de 2024 (fls.1012/1015).

O Procurador Geral do Município, por sua vez, informa que "*houve um decreto de desapropriação amigável de faixa para via pública que corta parte do imóvel sob análise, mas que está pendente de regularização cartorária devido à retificação da área" e que "caso a retificação tenha o único objetivo de ajustar os limites da área privada, sem afetar a destinação ou o traçado da via pública, é possível que o procedimento seja deferido, desde que*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019522-49.2024.8.26.0068 e o código 144B54C.

observadas as formalidades legais e garantida a manutenção da área pública em sua destinação original" (fl.1034). O decreto em questão é aquele de n.5.801/2020, por meio do qual foi declarada de utilidade pública para fins de desapropriação, amigável ou judicial, área detalhadamente descrita, integrante da matrícula n.121.901 (fls.1036/1038).

Não há, portanto, oposição do ente público ao pedido, notadamente porque procedimento adequado já está em trâmite para regularização da via pública.

Neste sentido:

"*REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação administrativa – Exigência de registro prévio de desapropriação para que se inicie o procedimento de retificação administrativa – Descabimento – Vias públicas que podem ser integradas ao patrimônio público, excepcionalmente, por simples destinação – Apossamento administrativo reconhecido pelo titular de domínio, que pretende preservar a via pública – Município que será notificado durante o procedimento e, portanto, terá oportunidade de se manifestar sobre o pleito – Parecer pelo provimento do recurso para afastar a exigência, dando-se continuidade ao procedimento de retificação*" (Recurso Administrativo: 0002120-13.2015.8.26.0415, Relator: Des. Manoel Queiroz Pereira Calças, j. em 26/10/2017).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA – ÓBICE À CONTINUIDADE DO PROCEDIMENTO EM VIRTUDE DE INTERFERÊNCIA COM VIA PÚBLICA – DESCABIMENTO – DOCUMENTOS QUE COMPROVAM QUE O PRÓPRIO MUNICÍPIO NÃO RECONHECE A INTERFERÊNCIA – MUNICIPALIDADE QUE SERÁ*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019522-49.2024.8.26.0068 e o código 144B54C.

NOTIFICADA DURANTE O PROCEDIMENTO E, PORTANTO, TERÁ OPORTUNIDADE DE SE MANIFESTAR ESPECIFICAMENTE SOBRE O PLEITO – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO PARA AFASTAR A EXIGÊNCIA, DANDO-SE CONTINUIDADE AO PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO" (CGJ, Recurso Administrativo nº 1005784-07.2023.8.26.0269, aprovado por Vossa Excelência em 27.02.2024).

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que seja dado **provimento parcial** ao recurso para que o feito retorne ao Oficial para conferência da área do imóvel retificando e identificação de seus confrontantes, com indicação de que se trata ou não de retificação intramuros e tentativa de conciliação entre interessados, se necessária (sobreposição), após o que a impugnação deverá ser analisada apenas no que diz respeito à divisa entre os imóveis.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019522-49.2024.8.26.0068 e o código 144B54C.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de outubro 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 1019522-49.2024.8.26.0068

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento parcial** ao recurso para determinar que o feito retorne ao Oficial para conferência da área do imóvel retificando e identificação de seus confrontantes, com indicação de que se trata ou não de retificação intramuros e tentativa de conciliação entre interessados, se necessária (sobreposição), após o que a impugnação deverá ser analisada apenas no que diz respeito à divisa entre os imóveis.

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 1019522-49.2024.8.26.0068 e o código 144470A.