(144/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. RECURSO PROVIDO.

I. **Caso em Exame**

1. Apelação interposta contra sentença que manteve a recusa do registrador em iniciar procedimento de retificação administrativa de imóvel matriculado. O recorrente alega que a retificação é viável e pede a notificação dos confrontantes por edital.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em verificar a viabilidade da retificação administrativa da matrícula, considerando a alegação de descrição arcaica e lacunosa e a necessidade de perícia judicial.

III. **Razões de Decidir**

3. O Oficial não demonstrou minimamente a falta de correspondência entre o registro a ser retificado e a descrição constante na planta e no memorial descritivo.

4. A recusa do Oficial em prosseguir com a retificação administrativa, sem elementos concretos, não se justifica, pois a retificação administrativa visa ajustar descrições antigas e incompletas.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso provido.
Tese de julgamento: 1. A retificação administrativa de registro imobiliário não pode ser indeferida sem elementos concretos que justifiquem a inviabilidade do procedimento. 2. A notificação dos confrontantes deve ser realizada conforme os requisitos legais, sem determinação prévia de notificação por edital.

Legislação Citada:

- Lei nº 6.015/73, art. 213, II.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001942-43.2020.8.26.0198 e o código 12A3718.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Nova Fase Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. contra a r. sentença de fls. 216/218, que manteve a recusa do registrador em dar início a procedimento de retificação administrativa da matrícula nº 2.432 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Franco da Rocha.

Sustenta o recorrente, em resumo, que a retificação é viável, conforme precedentes da Corregedoria Geral, que ela se dá intramuros e que indiscutivelmente se refere ao imóvel matriculado sob nº 2.432. Pede o provimento do recurso, com determinação para que a notificação dos confrontantes se dê por edital (fls. 253/267).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 292/294).

Encaminhado equivocadamente ao Colégio Recursal de Jundiaí, o feito foi redistribuído ao C. Conselho Superior da Magistratura (fls. 297/299).

Por meio da r. decisão de fls. 324/325, o feito foi redistribuído do C. Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

O recorrente apresentou no Registro de Imóveis e Anexos de Franco da Rocha, com fundamento no art. 213, II, da Lei nº 6.015/73, requerimento de retificação do imóvel matriculado sob nº 2.432.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001942-43.2020.8.26.0198 e o código 12A3718.

Antes mesmo da notificação dos confrontantes, o Oficial se manifestou no sentido da inviabilidade da retificação, na medida em que a descrição da matrícula nº 2.432 é "*arcaica e lacunosa*" (fls. 118) e porque há necessidade de realização de perícia judicial.

Segundo o registrador, o óbice apresentado e mantido pelo juízo de primeiro grau encontra fundamento na nota ao item 136.6 do Capítulo XX das NSCGJ, que tem a seguinte redação:

"*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 recusa em se dar continuidade ao procedimento retificatório, porém, não se sustenta.

Isso porque o Oficial não demonstrou minimamente a falta de correspondência entre o registro a ser retificado e a descrição constante na planta e no memorial descritivo que instruem o pedido de retificação.

No caso em análise, não se passou sequer para a fase de notificações dos confinantes[1], maiores interessados na exatidão da retificação pleiteada. O registrador, ao receber o pedido retificatório, simplesmente recusou-se a dar prosseguimento ao expediente, alegando

[1] *136.7. Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do interessado, para se manifestar em 15 (quinze) dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou por edital na hipótese do subitem 136.12 deste Capítulo.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001942-43.2020.8.26.0198 e o código 12A3718.

que apenas uma perícia judicial poderia sanar suas dúvidas (fls. 117/118).

Para que o pleito fosse desde logo indeferido, o Oficial deveria ter trazido elementos concretos de que planta e memorial não correspondem ao imóvel descrito na matrícula nº 2.432. A manifestação do Oficial, no entanto, é vaga ao indicar os motivos que determinaram o óbice ao prosseguimento. Não há indicação nem de que registro poderia estar sendo atingido pela descrição retificada, nem de que modo o aumento do número de confinantes oferece risco à segurança do registro (fls. 117/118). Aliás, é até esperado que o aperfeiçoamento da descrição de um bem revele confinantes que não eram indicados na descrição primitiva.

Se o temor é de invasão de imóveis já registrados, nada melhor que a notificação dos proprietários desses bens para que se manifestem sobre o pleito apresentado.

É certo que a retificação judicial – em que perícia é realizada – traz verdadeiro alívio ao registrador, visto que transfere ao juiz toda a responsabilidade pelo resultado da retificação. Ainda assim, não pode o Oficial, sob a justificativa de preservação da segurança, adotar postura cômoda, impedindo o andamento de retificações que podem e devem tramitar unicamente perante a serventia imobiliária.

Destaque-se, ainda, que os interessados, no mais das vezes, se valem da retificação administrativa justamente para ajustar descrições arcaicas e lacunosas. Se a descrição constante em uma matrícula é atual e completa, dificilmente seu proprietário terá interesse em retificá-la. E é por isso que o indeferimento de plano de retificações administrativas que têm por objeto descrições antigas e incompletas não pode ser admitido, pois acabaria por trazer de volta à análise judicial questões que o legislador entendeu que, pela ausência de lide, podem ser

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001942-43.2020.8.26.0198 e o código 12A3718.

resolvidas inteiramente perante a serventia imobiliária.

Em outros termos, não se justifica o indeferimento da retificação desde logo.

Cabe frisar que não se está aqui afirmando que a retificação deve ser averbada. Isso somente poderá ser decidido após o Oficial averiguar se todos os requisitos estabelecidos no artigo 213, II e parágrafos, da Lei nº 6.015/73 foram cumpridos.

Nesse ponto, destaca-se a impossibilidade de se determinar desde logo a notificação por edital dos confinantes, como requereu o recorrente. A necessidade de notificação – que pode ser suprida pela concordância expressa do confrontante (item 136.7 do Capítulo XX das NSCGJ) –, as pessoas a quem ela deve ser dirigida (item 136.9 do Capítulo XX das NSCGJ) e a forma como ela será realizada (itens 136.10 a 136.13 todos do Capítulo XX das NSCGJ) são questões a serem elucidadas pelo registrador, que tem o dever de presidir o expediente administrativo.

Desse modo, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso administrativo para, afastada a exigência formulada pelo Oficial, determinar o prosseguimento da retificação administrativa.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedor
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001942-43.2020.8.26.0198 e o código 12A3718.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 9 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 1001942-43.2020.8.26.0198

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo para determinar o prosseguimento da retificação administrativa.

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 1001942-43.2020.8.26.0198 e o código 12A755A.