(217/2026-E)

EMENTA: Registro de imóveis. Recurso administrativo. Retificação de registro. Averbação negada. Recurso não provido.

I. Caso em exame:

1. Recurso interposto contra sentença que manteve a negativa de averbação de outra inscrição municipal na matrícula do imóvel. O recorrente alega, em síntese, ter legitimidade para requerer a retificação de registro e aponta erro nos dados cadastrais já averbados junto ao fólio real.

II. Questão em discussão:

2. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a legitimidade do recorrente para requerer a retificação de registro; (ii) determinar se há erro ou omissão na matrícula, passível de correção na esfera administrativa.

III. Razões de decidir:

3. O recorrente não possui legitimidade para requerer a averbação, pois não figura como proprietário tabular do imóvel objeto da matrícula que pretende retificar, nem de imóveis confrontantes. **4.** A averbação requerida não se limita a sanar erro material ou omissão, mas envolve repercussões jurídicas sobre imóvel de titularidade alheia, sem anuência dos atingidos. **5.** A ausência de erro ou omissão de registro impede a pretendida retificação, na forma do art. 213, inciso I, "a", da Lei nº 6.015/1973.

IV. Dispositivo e tese:

6. Recurso não provido. *Tese de julgamento*: "*1. A legitimidade para requerer a retificação de registro deve ser comprovada pelo interesse jurídico direto. 2. A inexistência de erro ou omissão na matrícula do imóvel impede a retificação de registro pretendida.*".

Legislação Citada:

- Lei nº 6.015/1973, art. 213, inciso I, alínea "a"; art. 217.

- Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014235-65.2025.8.26.0361 e o código 16BD379.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***João Vitor Ramirez Carvalho Gonzaga Martins*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Mogi das Cruzes/SP, que manteve a negativa de averbação da inscrição municipal nº 21.006.043-8 na matrícula nº 74.995 da referida serventia extrajudicial (fls. 41/43).

Sustenta o recorrente, em síntese, ter legitimidade para, à luz do disposto no art. 217 da Lei de Registros Públicos, requerer a retificação de registro do imóvel objeto da matrícula nº 74.995, pois é neto dos proprietários do imóvel vizinho, objeto da matrícula nº 22.792. Aduz estarem presentes os requisitos exigidos em lei para o deferimento do pedido, ante a existência de omissão ou erro nos dados cadastrais lançados na matrícula do imóvel. Afirma que o imóvel descrito na matrícula nº 74.995 compreende parte dos lotes 24 e 25 da quadra D, mas que nela consta averbada apenas a inscrição municipal referente ao lote 25. Entende, assim, ser necessária também a averbação da inscrição municipal nº 21.006.043-8, referente ao lote 24 da quadra D, na matrícula nº 74.995, a fim de regularizar a cobrança dos impostos relativos ao imóvel (fls. 52/60).

Manifestação do recorrente a fls. 63/92, 101/102 e 110/111.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 115/118).

Nos termos da r. decisão monocrática a fls. 120/121, os autos foram redistribuídos a esta Corregedoria-Geral da Justiça.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014235-65.2025.8.26.0361 e o código 16BD379.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências – e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação – a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria-Geral da Justiça.

Pretende o recorrente a retificação administrativa da matrícula nº 74.995 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Mogi das Cruzes/SP, para averbação da inscrição municipal nº 21.006.043-8, referente ao lote 24 da quadra D, além da inscrição municipal nº 21.006.018-9 já averbada.

O Oficial emitiu nota de devolução (fls. 15 e 20), exigindo a apresentação de documentação apta a demonstrar a legitimidade do apresentante para formular pedido de retificação de registro, uma vez que os proprietários que figuram na matrícula não assinaram o requerimento, tampouco aqueles mencionados como responsáveis tributários na certidão expedida pela Municipalidade.

Inconformado, o apresentante do título, ora recorrente, insistiu no pedido, ao argumento de que a retificação buscada corresponde a mera correção material de dados cadastrais relativos à inscrição municipal de IPTU, vinculada à matrícula nº 74.995, e tem por objetivo adequar a distribuição da carga tributária incidente sobre o imóvel.

O Oficial, então, formulou pedido de providências, julgado procedente pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, que manteve os óbices registrários apresentados.

Pois bem. Tal como consignado na sentença recorrida, o recorrente não tem legitimidade para requerer a retificação de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014235-65.2025.8.26.0361 e o código 16BD379.

registro, pois não figura como proprietário tabular na matrícula em questão, tampouco na matrícula de imóvel vizinho. E ainda que alegue ser neto dos confrontantes, não pode o recorrente defender, em nome próprio, direito alheio.

Além disso, a pretensão deduzida ultrapassa a mera atuação como apresentante de título perante o Registro de Imóveis. Embora o art. 217 da Lei nº 6.015/1973 disponha que o registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, tal dispositivo não dispensa a demonstração de legitimidade e interesse jurídico quando o ato pretendido possa repercutir diretamente na esfera patrimonial e registrária de terceiros.

No caso concreto, a averbação requerida não se limita à prática de ato material ou meramente instrumental, mas envolve a inscrição, na matrícula nº 74.995, de informação cadastral vinculada a área maior pertencente, perante o cadastro municipal, a terceiros estranhos ao registro imobiliário e ao próprio requerente. Trata-se, portanto, de providência apta a produzir repercussões jurídicas sobre imóvel de titularidade alheia, sem anuência dos proprietários tabulares e sem demonstração de poderes de representação pelo apresentante do título.

Mas ainda que assim não fosse, da análise dos documentos trazidos nos autos é possível concluir que não está configurado o alegado erro de registro ou omissão na matrícula.

Com efeito, não se está diante de hipótese de mero erro material, omissão evidente ou inexatidão passível de correção nos termos do art. 213, inciso I, da Lei nº 6.015/1973. A pretensão recursal pressupõe verdadeira inferência técnica acerca da correspondência parcial entre área matriculada e cadastro fiscal municipal mais amplo, circunstância que demanda prévia apuração administrativa perante a Municipalidade ou, eventualmente, procedimento próprio de retificação, com a necessária participação dos proprietários tabulares do imóvel objeto da matrícula que se pretende retificar e,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014235-65.2025.8.26.0361 e o código 16BD379.

se o caso, de eventuais confrontantes atingidos.

Assim se afirma, pois a inscrição municipal nº 21.006.043-8 (fls. 14) engloba uma área de 1.000m^2, composta dos lotes 23 e 24 da quadra D. Por outro lado, a matrícula nº 74.995 (fls. 24/25) descreve imóvel composto por "*PARTE DO LOTE nº 24, e do LOTE nº 25, da QUADRA "D"*", encerrando uma área total de 674,75m². Logo, não há identidade objetiva entre a área descrita no fólio real e aquela constante da certidão de cadastramento expedida pela Municipalidade.

A divergência observada não é apenas quantitativa, mas também qualitativa e subjetiva. Isso porque a inscrição municipal nº 21.006.043-8 refere-se à área de 1.000m², correspondente aos lotes 23 e 24 da quadra D, figurando como responsáveis tributários pessoas completamente distintas dos proprietários tabulares da matrícula nº 74.995.

Destarte, admitir a averbação pretendida equivaleria a inserir no fólio real informação cadastral destituída de correlação objetiva e subjetiva com o imóvel matriculado, em afronta aos princípios da especialidade objetiva e da segurança jurídica que regem o sistema registral imobiliário.

A propósito, o 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Mogi das Cruzes/SP esclareceu que (fls. 04/05):

> "Inicialmente, não se ignora que o cadastro constante da matrícula imobiliária nº **21.006.018-9** informa a área de 500m², inerente a um designado LOTE 25, da Quadra D, Vila Jundiaí (área, essa, menor que a da matrícula).
>
> Também se sabe que tal imóvel está matriculado sob o nº 74.995 com a área de 674,75m², correspondendo ao lote nº 25 (ao qual se deve relacionar a parte de 500,00m²) e uma parte do lote nº 24

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014235-65.2025.8.26.0361 e o código 16BD379.

(ao qual se deve relacionar a parte de 174,75m²).

Finalmente, não é desconhecido o fato de que perante a municipalidade, conforme certidão apresentada, há determinado bem – cadastrado sob o nº **21.006.043-8**, composto de designados - Lotes 23 e 24 (Quadra D, Vila Jundiaí), relativamente a uma área de 1.000,00m².

Ao menos em tese, portanto, há plausibilidade na possibilidade de que a "parte do lote 24" descrita na abertura da matrícula (de 174,75m², também em tese) possa, perante o Cadastro Fiscal Municipal, estar contida no cadastro indicado em área maior - nº **21.006.043-8**, **1000m²**, **Lotes 23 e 24**.

Se isso for confirmado, máxime perante a municipalidade, então haveria alterações cadastrais, de modo que os atuais cadastros passariam a se referir corretamente aos seguintes modos: o cadastro nº 21.006.018-9, designado LOTE 25 e PARTE DO LOTE 24, com 674,75m2 (e não 500m²), e o cadastro nº 21.006.043-8, designado LOTE 23 e PARTE DO LOTE 24, com 825,25m² (e não 1000m²)."

Como se vê, há apenas uma suposição de que parte da área correspondente ao lote 24, integrante da matrícula nº 74.995, esteja atualmente compreendida em cadastro fiscal mais amplo perante a Municipalidade, o que, todavia, dependeria de prévia confirmação administrativa e eventual redefinição dos cadastros fiscais existentes.

Em outras palavras, os elementos trazidos pelo recorrente não comprovam erro de registro, mas apenas suscitam questionamentos quanto à atual conformação do cadastro tributário municipal em relação ao fólio real, matéria que não pode ser solucionada mediante simples averbação no Registro de Imóveis, especialmente sem demonstração técnica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014235-65.2025.8.26.0361 e o código 16BD379.

conclusiva e sem participação dos titulares de domínio diretamente atingidos.

Acrescente-se que, como bem anotado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, eventual inconformismo relacionado à distribuição da carga tributária incidente sobre os imóveis deve ser submetido ao órgão municipal competente, a quem incumbe a administração do cadastro fiscal imobiliário e o lançamento dos tributos correspondentes.

Não compete ao Registro de Imóveis promover, mediante averbação fundada em elementos incertos ou incompletos, eventuais adequações de natureza tributária, sobretudo quando inexistente correspondência precisa entre o cadastro fiscal apresentado e a descrição do imóvel na matrícula.

Destarte, não há que se falar em erro passível de correção nos termos do art. 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/1973.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração 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.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014235-65.2025.8.26.0361 e o código 16BD379.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 29 de maio de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Karina Oliveira Silva, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1014235-65.2025.8.26.0361

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 1014235-65.2025.8.26.0361 e o código 16BD390.