

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1003309-95.2026.8.26.0100

(349/2026-E)

EMENTA: Direito Registral. Registro de Imóveis. Retificação de registro. Pedido de Providências. Recurso administrativo. Recurso provido.

I. **Caso em exame:**

1. Recurso interposto contra sentença que confirmou a negativa de retificação administrativa de matrícula e apuração de remanescente. A recorrente alega, em síntese, que a negativa se baseia em receio hipotético de sobreposição de áreas e que a retificação é necessária para adequação da matrícula à realidade registral e fática, sem modificação ou interferência no domínio de terceiros.

II. Questão em discussão:

2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de retificação administrativa de registro de imóvel e apuração de remanescente, considerando o risco de sobreposição de matrículas.

III. Razões de decidir:

3. A recusa de retificação deve estar apoiada na demonstração efetiva de sobreposição dominial, não em suposições abstratas. 4. A descrição de um perímetro externo que contenha enclaves internos não implica, por si só, que estes sejam computados na disponibilidade dominial do imóvel remanescente. 5. Necessidade de prosseguimento da retificação administrativa para conferência dos trabalhos técnicos pelo Oficial, com verificação da correspondência entre os polígonos excluídos por conta das usucapiões declaradas e as descrições constantes das matrículas autônomas, observadas as demais cautelas do procedimento de retificação.

IV. Dispositivo e tese:

6. Recurso provido.

Tese de julgamento: "*1. A recusa de retificação deve ser baseada em evidências concretas de sobreposição. 2. A retificação administrativa deve prosseguir na forma do art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973.*"

Legislação Citada:

- Lei n° 6.015/1973, art. 213;

- Decreto-lei Complementar nº 03/1969, 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 1003309-95.2026.8.26.0100 e o código 17F3319.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Herc 03 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda*** contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, confirmando a negativa de retificação administrativa e apuração de remanescente da matrícula nº 294.671 da referida serventia extrajudicial (fls. 131/134).

Sustenta a recorrente, em síntese, que a negativa de retificação não merece prevalecer, pois está fundamentada em receio hipotético de sobreposição de áreas, sem indicar concretamente nenhum vértice, linha perimetral ou parcela que avançasse sobre imóvel de terceiro. Afirma que o conjunto técnico apresentado, composto por parecer, plantas, croquis, mapas, memorial descritivo e ARTs, delimita o perímetro externo do imóvel e exclui expressamente as áreas usucapidas, que somam 192,06 m², resultando em área remanescente de 4.723,97 m². Argumenta que a circunstância de o perímetro externo englobar imóveis encravados não implica sua incorporação ao domínio da proprietária, pois tais áreas foram deduzidas do cálculo e da disponibilidade jurídica do imóvel retificando. Alega, ainda, que a apuração do remanescente encontra amparo no art. 213, inciso I, alínea “e”, e § 7º, da Lei nº 6.015/1973, por não envolver ampliação do imóvel, alteração das confrontações externas, transferência de área ou prejuízo a terceiros, mas apenas a adequação da matrícula à realidade registral decorrente das usucapiões declaradas. Defende, nesse sentido, que a remessa às vias ordinárias seria excessiva, por inexistirem impugnação de confrontantes, conflito dominial ou demonstração objetiva de impossibilidade técnica. Acrescenta que a retificação constitui etapa necessária ao posterior desdobro e à incorporação de empreendimento habitacional 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 1003309-95.2026.8.26.0100 e o código 17F3319.

interesse popular, de modo que a manutenção da recusa restringiria desproporcionalmente o exercício e a circulação econômica da propriedade. Ao final, requer a reforma da sentença, com o afastamento do óbice e o prosseguimento da retificação administrativa e da apuração do remanescente, mediante averbação e abertura de matrícula para a área de 4.723,97m². Subsidiariamente, pleiteia que a qualificação prossiga apenas quanto a eventuais exigências formais, específicas e saneáveis, inclusive com a notificação dos titulares das áreas encravadas, se reputada necessária, bem como a preservação da prenotação nº 987.972, ou de seus efeitos administrativos, até o julgamento definitivo do recurso (fls. 148/163).

A Procuradoria de Justiça opinou pela redistribuição do feito e posterior provimento do recurso (fls. 178/182).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências – e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação – compete a esta Corregedoria-Geral da Justiça o processamento e julgamento do recurso interposto, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação administrativa e apuração de remanescente requerida perante o 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 294.671.

O imóvel retificando sofreu cinco desfalques decorrentes de usucapião, com a abertura das matrículas nºs 294.774, 301.150, 301.342, 301.365 e 305.913. Os atos praticados alteraram a configuração e a disponibilidade da área originária, tornando necessária a apuração do remanescente para o restabelecimento de sua especialidade objetiva.

Os trabalhos técnicos juntados aos autos identificam

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 1003309-95.2026.8.26.0100 e o código 17F3319.

os referidos desfalques e as matrículas autônomas correspondentes. De seu turno, as áreas destacadas foram descritas individualmente, com indicação de seus perímetros e confrontações, e excluídas do cálculo do remanescente.

É certo que o memorial descritivo consigna que o perímetro externo engloba os imóveis matriculados sob nºs 301.342, 301.365 e 305.913. Contudo, também consta que essas áreas foram identificadas e deduzidas da área apurada. A descrição de um perímetro externo que contenha enclaves internos não implica, por si só, que estes sejam computados na disponibilidade dominial do imóvel remanescente.

Note-se que a solução proposta não preserva, em favor da recorrente, a titularidade do solo ou das construções-base correspondentes aos imóveis adquiridos por terceiros mediante usucapião. Segundo a planta, o memorial descritivo e o parecer técnico apresentados, os polígonos correspondentes às áreas usucapidas, no total de 192,06m², foram integralmente subtraídos da disponibilidade da matrícula nº 294.671.

A exclusão, portanto, não se limita à realização de uma operação aritmética destinada a reduzir a área superficial do imóvel. Ela alcança integralmente os polígonos correspondentes aos imóveis titulados em favor dos terceiros, abrangendo o solo, as construções nele assentadas e a respectiva projeção espacial. Não permanece, sob a titularidade da recorrente, parcela do solo ou da construção-base que pudesse sustentar uma unidade imobiliária sobrelevada pertencente a terceiro.

Essa circunstância afasta tanto a alegada duplicidade registral quanto a eventual incidência do direito real de laje. Com efeito, se os polígonos correspondentes aos imóveis usucapidos foram integralmente excluídos do remanescente, é possível concluir que essas áreas não integram simultaneamente a matrícula nº 294.671 e as matrículas autônomas abertas em favor dos usucapientes. Cada parcela permanece vinculada exclusivamente à

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 1003309-95.2026.8.26.0100 e o código 17F3319.

respectiva matrícula, sem concorrência de titularidades sobre o mesmo espaço físico.

Isso não dispensa, naturalmente, a conferência, pelo Oficial, da correspondência entre os polígonos excluídos e as descrições constantes das matrículas autônomas, nem a observância das demais cautelas do procedimento de retificação. Significa apenas que a recusa não pode subsistir com fundamento abstrato em direito de laje ou duplicidade registral quando a documentação técnica apresentada adota, precisamente, a exclusão integral das áreas tituladas em favor de terceiros.

Em outras palavras, não se afirma, neste momento, que a solução técnica apresentada deva ser necessariamente acolhida e, tampouco, que o remanescente tenha, em definitivo, a área de 4.723,97m². Tal conclusão dependerá da regular conclusão do procedimento de retificação.

O que não se mostra possível é impedir o próprio processamento do pedido com fundamento apenas na possibilidade hipotética de futura sobreposição.

Há tempos é pacífica a jurisprudência desta Corregedoria-Geral da Justiça no sentido de que a recusa de retificação deve estar apoiada na demonstração efetiva de sobreposição dominial e não, em mera suposição. No Parecer nº 317/2009-E, elaborado no Processo CG nº 2009/38002 pelo então Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. Walter Rocha Barone, aprovado pelo D. Corregedor-Geral da Justiça, à época, Des. Reis Kuntz, ficou expressamente consignado que não poderia prevalecer a recusa à retificação fundada "em meras conjecturas de possível 'risco ou eventual inclusão de sobras'", cabendo ao Oficial, pois, informar "com os meios que a lei lhe assegura, se a retificação em tela resultará ou não na sobreposição de registros".

A mesma orientação foi observada no Parecer nº 153/2007-E, Processo CG nº 961/2006, em que se reconheceu que a alegação

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 1003309-95.2026.8.26.0100 e o código 17F3319.

de conflito dominial não conduz automaticamente à remessa dos interessados às vias ordinárias quando a prova técnica indica que a retificação ocorre dentro das divisas tituladas. A remessa à esfera jurisdicional pressupõe controvérsia concreta e insuscetível de solução no procedimento administrativo e não, mera possibilidade abstrata de interferência.

O entendimento adotado permanece atual e foi reafirmado em precedentes mais recentes desta Corregedoria-Geral da Justiça, inclusive com a rejeição de impugnações que foram consideradas infundadas porque não indicavam em que ponto concreto ocorreria interferência entre o imóvel retificando e as áreas pertencentes a terceiros (Parecer nº 479/2021-E - Recurso Administrativo nº 1018003-79.2020.8.26.0100). A propósito, assentou-se que a modificação quantitativa ou geométrica do imóvel não constitui, isoladamente, motivo suficiente para impedir a retificação administrativa, cuja recusa exige indícios concretos de invasão de propriedades vizinhas ou de conflito dominial (Parecer nº 235/2025-E - Recurso Administrativo nº 1013331-20.2024.8.26.0510).

No mais, não impede o prosseguimento do procedimento a ausência de manifestação expressa de todos os titulares das áreas destacadas. A retificação administrativa prevista no art. 213 da Lei nº 6.015/1973 contempla a notificação dos confrontantes e demais interessados, inclusive para apresentação de impugnação fundamentada. A falta de anuência prévia, pois, não equivale à existência de litígio dominial, nem autoriza, por si só, a remessa imediata às vias ordinárias.

Somente se houver impugnação fundamentada e não for possível alcançar solução consensual, ou se o Oficial demonstrar concretamente, com base nos elementos tabulares e técnicos disponíveis, que a descrição proposta transpõe os limites do título ou interfere em imóvel pertencente a terceiro, é que será possível avaliar a incidência do art. 213, § 6º, da Lei nº 6.015/1973 e a necessidade de remessa dos interessados à esfera

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 1003309-95.2026.8.26.0100 e o código 17F3319.

jurisdicional.

Nesse cenário, de rigor a reforma da sentença recorrida, para afastamento do óbice imposto pelo Oficial e prosseguimento da retificação administrativa com apuração do remanescente. O pedido deverá ser processado, com a consequente análise do atendimento aos requisitos formais e técnicos, exame da correspondência entre o registro, a planta e o memorial descritivo, identificação e eventual notificação dos interessados, além da apreciação de possíveis impugnações.

Ressalte-se, por fim, que o afastamento do óbice ora impugnado não substitui essas etapas, nem representa qualificação positiva definitiva.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de **dar provimento** ao recurso administrativo interposto para determinar o regular prosseguimento, perante o 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, do procedimento de retificação administrativa e apuração do remanescente da matrícula nº 294.671.

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 1003309-95.2026.8.26.0100 e o código 17F3319.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Proc. nº 1003309-95.2026.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo interposto para determinar o regular prosseguimento, perante o 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, do procedimento de retificação administrativa e apuração do remanescente da matrícula nº 294.671.

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 1003309-95.2026.8.26.0100 e o código 17F3449.