(499/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL – RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA – GEORREFERENCIAMENTO – RECUSA AMPARADA EXCLUSIVAMENTE NO AUMENTO SUBSTANCIAL DE ÁREA DO IMÓVEL – INADMISSIBILIDADE – PROCESSAMENTO DO PEDIDO – OBRIGATORIEDADE – RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame. **1**. Requerimento de retificação administrativa extrajudicial, visando à atualização e ao aperfeiçoamento da descrição de bem imóvel, então recusado pelo Oficial, diante do substancial aumento de área, in casu, de 96,8 para 122,041 ha. **2**. Confirmado o indeferimento do pedido pelo Juízo Corregedor Permanente, o interessado, irresignado, recorreu.

II. Questão em Discussão. **3**. Definir se o aumento substancial da área, por si só, constitui óbice ao procedimento extrajudicial de retificação, mormente quando inexistem indícios concretos de alteração de divisas ou de avanço sobre os bens imóveis confrontantes.

III. Razões de Decidir. **4**. Apelação conhecida como recurso administrativo, porque o dissenso envolve ato passível de averbação. **5**. O aumento de área, ainda que expressivo, não impede, isoladamente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001504-33.2023.8.26.0288 e o código 1503274.

considerado, a retificação extrajudicial, é dizer, é insuficiente para o indeferimento do requerimento formulado pelo interessado. **6**. A retificação não pode ser recusada apenas pela diferença de área, se ausentes dados outros objetivos que indiquem modificação de divisas ou avanço extramuros.

IV. Dispositivo. **7**. Recurso provido, para, afastado o óbice oposto, determinar o regular processamento da retificação requerida.

Teses de julgamento: O aumento substancial da área do bem imóvel, por si só, não constitui óbice ao procedimento extrajudicial de retificação.

Legislação citada: Decreto-lei Complementar n.º 3/1969 (Código Judiciário do Estado de São Paulo), art. 246.

Jurisprudência citada: CGJ/TJSP, processo n.º 1002561-48.2019.8.26.0152, parecer nº 22/2020-E; processo n.º 1000834-05.2022.8.26.0102, parecer n.º 612/2024-E.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O Oficial do RI de Ituverava recusou a retificação pretendida por MILTON OKANO, inventariante dos espólios de Kenyti Okano e Sumi Yamaguthi Okano, requerimento prenotado sob o n.º 136581, relacionada ao bem imóvel matriculado sob o n.º 1.855, negado em atenção ao aumento substancial de área, que passaria de 96,8 hectares para 122,041 hectares:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001504-33.2023.8.26.0288 e o código 1503274.

sustentou a indispensabilidade da apresentação de título aquisitivo referente à área a ser acrescida (fls. 1-4).

A inviabilidade da intencionada retificação administrativa foi prestigiada pelo MM Juízo Corregedor Permanente, ao proferir a r. sentença de fls. 220-224. Irresignado, o interessado MILTON OKANO recorreu. Nas razões de fls. 230-241, enfatizando a necessidade do georreferenciamento do bem imóvel, afirmou o caráter intramuros da retificação, que conta com a anuência dos confrontantes. Aguarda, assim, o provimento do recurso.

A D. Procuradoria Geral de Justiça, em seu parecer de fls. 256-257, opinou pelo desprovimento do recurso.

É o Relatório.

1. O interessado requer a averbação do georreferenciamento na matrícula n.º 1855 do RI de Ituverava, recusada, primeiro, pelo Oficial de Registro e, depois, pelo MM Juízo Corregedor Permanente, cuja r. sentença de fls. 220-224, aqui ora impugnada, confirmou a inviabilidade da retificação requerida.

2. Em atenção à controvérsia estabelecida, relacionada a ato sujeito a averbação, e ao princípio da fungibilidade recursal, a apelação deve ser conhecida como recurso administrativo, o previsto no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-lei Complementar n.º 3/1969), cujo exame compete a esta Corregedoria Geral da Justiça.

3. O recurso comporta provimento. E isso porque o simples aumento de área, ainda que significativo, não é, em si considerado, óbice à retificação intencionada, em particular, à averbação da geo pretendida.

Há, nesse sentido, recente precedente desta E. Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001504-33.2023.8.26.0288 e o código 1503274.

Geral da Justiça, objeto do parecer n.º 612/2024-E, de autoria do MM Juiz Assessor Carlos Henrique André Lisboa, aprovado por Vossa Excelência no dia 20 de setembro de 2024, no processo nº 1000834-05.2022.8.26.0102.

Assim sendo, transcrevo elucidativas passagens de aludido parecer, que também tratou de retificação com substancial aumento de área do imóvel retificando, suficientes ao desprovimento do recurso:

...

> A questão preliminar é se o aumento da área do imóvel – quando comparados o registro original e a nova descrição – impede a retificação administrativa.
>
> E a resposta, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, é negativa.
>
> No caso em análise, a matrícula descreve o bem com 203,28 hectares (fls. 78) e a descrição georrefereciada se refere a imóvel de 271,5407 hectares (fls. 22).
>
> A descrição constante na matrícula é de 1979 (fls. 78), época em que os recursos de agrimensura eram muito mais precários. A diferença de área, que é até esperada, não pode servir de justificativa para a extinção da retificação administrativa sem indício algum de avanço sobre propriedades lindeiras.
>
> Note-se que o Oficial, destacando o aumento de área ..., não trouxe um único elemento no sentido de que a descrição georreferenciada não é intramuros.
>
> ...
>
> Em suma, o inconformismo manifestado deve ser acolhido; é

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001504-33.2023.8.26.0288 e o código 1503274.

de rigor dar regular processamento à retificação requerida, na falta de dados concretos a excluir o caráter intramuros da retificação, que, *in casu*, não pode ser inferido simplesmente do aumento área, nada obstante expressivo, de 96,8 para 122,041 hectares.

O apontado aumento de área, com efeito, não indica, per se, a modificação das divisas enunciadas no registro, é dizer, não evidencia, em si valorado, a ampliação da área do imóvel para espaços não alcançados pelo direito de propriedade, ou seja, isoladamente considerada, não atesta que a retificação é extramuros.

A propósito, a precária descrição do imóvel, com divisas mal definidas, não basta à rejeição do pedido. Nesse caso, diante da dificuldade de apurar a preservação das divisas, e a sua eventual alteração, avulta, de todo modo, consoante realça Narciso Orlandi, a importância da anuência dos confrontantes, que assim "darão ao registrador alguma segurança."[1]

Adiante, ao tratar especificamente do aumento vultoso da área do imóvel, Narciso Orlandi, em lição que concorre para o provimento do recurso em apreço, assenta:

> O aumento ou a diminuição da área do imóvel serão irrelevantes se a retificação respeitar as divisas tabulares. Não as pode exceder nem recuar. A poligonal do registro deve ser a mesma da planta apresentada. Sabidamente, nem sempre é possível identificar as divisas nas descrições antigas, que as substituíam pelas confrontações; mencionavam o nome do confrontante, mas não descreviam a linha divisória. O oficial geralmente não tem elementos para aceitar que valor referido no registro é a mesma linha descrita no memorial, com medida linear e azimute.

[1] *Registro de Imóveis*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 227.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001504-33.2023.8.26.0288 e o código 1503274.

> Não há regra de interpretação. Cada caso precisa ser analisado com rigor, mas sem exagero. A retificação não pode ser recusada pela diferença de área, salvo se, além da diferença de área, houver discrepâncias importantes, suspeitas de deslocamento de alguma divisa, avanço em áreas não abrangidas pelo título registrado.[2]

Nesse sentido, convém lembrar outro precedente desta E. Corregedoria Geral da Justiça, expresso no parecer n.º 22/2020-E, da lavra do à época MM Juiz Assessor Paulo Rogério Bonini, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça Des. Ricardo Anafe, no dia 23.1.2020, no processo 1002561-48.2019.8.26.0152.

Pelo exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência propõe o conhecimento da apelação como recurso administrativo, dando-lhe provimento, para determinar o normal e regular processamento da retificação requerida.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

[2] *Op. cit.*, p. 231.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciano Gonçalves Paes Leme. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001504-33.2023.8.26.0288 e o código 1503274.

CONCLUSÃO

Em 12 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001504-33.2023.8.26.0288

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele dou provimento, para, afastando o óbice oposto pelo Oficial, determinar a retomada do processamento da retificação requerida.

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 1001504-33.2023.8.26.0288 e o código 1505356.