PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001451-54.2025.8.26.0103

(495/2025-E)

DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. RITO EQUIVOCADO: REMESSA PARA ANÁLISE DA IMPUGNAÇÃO PELA CORREGEDORIA PERMANENTE SEM ANÁLISE PRÉVIA PELA OFICIAL. QUESTIONAMENTO FUNDADO (CONTROVÉRSIA QUANTO À DEMARCAÇÃO DE COTA DE DESAPROPRIAÇÃO DE RESERVATÓRIO DE USINA HIDRELÉTRICA). PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

I. **Caso em exame**

1. Trata-se de recurso interposto contra sentença que rejeitou impugnação a requerimento de retificação extrajudicial da descrição tabular de imóvel rural visando adequação a coordenadas georreferenciadas. 2. Controvérsia quanto à demarcação da cota de desapropriação de reservatório de usina hidrelétrica.

II. **Questões em discussão**

3. As questões em discussão consistem em determinar (i) se a cota de desapropriação da represa deve ser definida com base nas referências do Sistema Geodésico Brasileiro ou se deve observar a cota arbitrária fixada por ocasião da elaboração do projeto do reservatório e (ii) se a controvérsia estabelecida é suficiente para obstar a retificação administrativa, com remessa da parte interessada às vias ordinárias.

III. **Razões de decidir**

4. Inobservância do procedimento previsto nas NSCGJ. Ausência de análise, pela Oficial, sobre o mérito da impugnação. Possibilidade de revisão pela autoridade administrativa e pela instância revisora até mesmo de ofício. Precedentes do C. Conselho Superior da Magistratura.

5. Retificação administrativa de registros públicos que somente é admitida quando não há lide. Parte impugnante e recorrente que apresentou argumentos tecnicamente plausíveis, apontando avanço sobre a cota de desapropriação do reservatório da usina. Controvérsia que necessita ser dirimida nas vias ordinárias.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

IV. **Dispositivo e tese**

6. Parecer pelo provimento do recurso.

Tese de julgamento: "Divergência acerca da referência técnica para apuração da cota de desapropriação de reservatório de usina hidrelétrica que revela controvérsia pertinente e fundamentação suficiente para obstar a retificação administrativa do registro imobiliário".

Legislação e jurisprudência relevantes citadas:

- Lei n. 6.015/1973, artigos 212 e 213; Decreto n. 56.535/1965; NSCGJ, Cap. XX, subitens 136.6, 136.19, 136.20 e 421.2.

- TJSP, Apelação Cível n. 0004054-11.2011.8.26.0103; CSMSP: Apelação Cível n. 33.111-0/3; Apelação Cível n. 1006711-57.2017.8.26.0309; CGJSP: Recurso Administrativo n. 1001475-82.2025.8.26.0103.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Auren Operações S.A.** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Caconde, que rejeitou sua impugnação contra pedido de retificação extrajudicial do imóvel objeto da matrícula n. 7.094 daquela serventia (prenotação n. 85.786).

A sentença foi proferida em 11 de agosto de 2025 (fls. 237/239), com modificação em 1º de outubro de 2025 pelo acolhimento de embargos de declaração (fls. 253/257), oportunidade em que se rejeitou a impugnação apresentada sob o fundamento de que os trabalhos técnicos que orientam a retificação pretendida demonstram que o imóvel está todo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

localizado acima do limite da cota de desapropriação da represa, que é de 857 metros acima do nível do mar.

Em suas razões, a parte recorrente aduziu que o limite altimétrico que define a faixa de desapropriação da represa toma por base uma "cota arbitrária", estabelecida com base em um referencial local, desvinculado de sistemas oficiais e sem correspondência com o nível do mar, que é a base de referência do Sistema Geodésico Brasileiro (SGB); que estudos recentes indicam que a cota arbitrária de 857,00 metros corresponde a aproximadamente 862,19 metros no Sistema Geodésico Brasileiro; que os trabalhos técnicos da parte requerente desconsideraram a cota original de desapropriação e utilizaram exclusivamente altitudes referenciadas ao SGB, o que resultou em incompatibilidades com a faixa de domínio da usina; que a aplicação da cota histórica encontra respaldo no julgamento da Apelação Cível n. 0004054-11.2011.8.26.0103 pela 8ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, de modo que necessária a correção do levantamento topográfico, com ajuste de 5,19 metros a fim de assegurar conformidade técnica (fls. 261/264).

Em contrarrazões, a parte recorrida alegou que a retificação deve ser orientada pelo Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), que é o padrão técnico legalmente reconhecido para essa finalidade; que a "cota arbitrária" fixada em 1965 é inapropriada, pois consiste em dado desatualizado e tecnicamente impreciso, desvinculado de sistemas oficiais e sua utilização geraria incertezas e potenciais conflitos; que já houve decisão administrativa do IBAMA, proferida após vistoria técnica, que concluiu que as edificações estão fora da área de preservação permanente para o reservatório; que o precedente judicial citado pela recorrente não é aplicável ao caso concreto, pois "trata de interpretação e delimitação de área que foi

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

objeto de desapropriação em momento pretérito, em um contexto de conflito possessório, onde a referência histórica era essencial para determinar o que foi efetivamente desapropriado", enquanto o atual expediente tem por objetivo a atualização e a correta descrição de um imóvel particular; que não foram apresentados elementos técnicos capazes de desabonar os trabalhos que instruem o pedido (fls. 270/276).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 283/286).

É o relatório.

Inicialmente, vale observar que, como a retificação administrativa de imóvel se faz por ato de averbação e não de registro em sentido estrito, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo), sendo aplicável o princípio da fungibilidade pois não se verifica violação a formalidade recursal específica (instrumentalidade das formas).

Importante esclarecer, também, que a retificação administrativa segue rito próprio (assim como a usucapião), em que se atribui ao Oficial competência para análise do próprio requerimento, além de eventual impugnação, permitindo-se rejeição de plano **"por meio de ato motivado"** (subitens 136.6, 136.19, I, 421.2 e seguintes, Cap. XX, das NSCGJ).

No caso de impugnação contra retificação de registros, restando infrutífera a conciliação, torna-se imprescindível a avaliação do Oficial.

Somente no caso de recurso contra decisão de rejeição da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

impugnação é que os autos deverão ser remetidos ao Juízo Corregedor Permanente (subitem 136.19, inciso I, Cap. XX, das NSCGJ).

Da mesma forma, se a impugnação for considerada fundamentada, os autos também serão encaminhados ao Juízo Corregedor Permanente após a oitiva do requerente (subitem 136.19, inciso II, Cap. XX, das NSCGJ). Indispensável, portanto, que o acolhimento da impugnação pelo Oficial também se dê por ato motivado, justamente para que o requerente possa se manifestar e para que o Corregedor Permanente conheça as razões que convenceram o Oficial acerca da inviabilidade do requerimento administrativo.

Nesse sentido é a doutrina de Cezar Eduardo Machado[1]:

"Por outro lado, há parte da doutrina, inclusive de registradores paulistas, no sentido de que o julgamento da impugnação deverá ser feita exclusivamente pelo Juiz Corregedor Permanente, como se extrai dos entendimentos esposados por BRANDELLI e PATAH.

Em nosso entendimento, desde que apresente devida fundamentação, o Oficial de Registro pode analisar e manifestar sua opinião sobre a fundamentação suficiente ou insuficiente manifestada em impugnação, pois estaria garantindo o direito de amplo contraditório com interposição de recurso próprio para o Juiz Corregedor Permanente pela requerente ou pelo impugnante".

[1] MACHADO, Cezar. 4 - Disciplina das retificações de matrículas – Parte III. *In*: PEDROSO, Alberto. Registros públicos sob curadoria de Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: editora Revista dos Tribunais, 2022. Disponível em: https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/registros-publicos-sob-curadoria-de-alberto-gentil-de-almeida-pedroso/1509185997, com acesso em 03 de dezembro de 2025.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

Ainda que o parágrafo 6º do artigo 213 da LRP determine apenas a remessa do processo ao juiz competente, no Estado de São Paulo, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça refinam o regramento, realçando a importância da colaboração do Registrador na análise técnica da impugnação.

De fato, as partes poderão concordar com a decisão do Oficial, o que levará ao prosseguimento da retificação ou ao cancelamento da prenotação. Por outro lado, caso haja discordância, apresentarão questionamento para remessa dos autos a juízo.

Assim, as razões da parte são apresentadas diretamente ao Oficial, que poderá, inclusive, reconsiderar sua decisão.

Somente se mantida a decisão é que o feito será encaminhado a juízo, de modo que seja possível o exame de plano ou após instrução sumária do questionamento da parte (subitem 136.20, Cap. XX, das NSCGJ). Deste modo, todos os elementos necessários para o exame imediato se farão presentes, tornando desnecessária nova intimação para confirmação das razões já expostas.

Com a distribuição, os autos são enviados diretamente ao Ministério Público para manifestação, com intimação das partes somente ao final para possibilitar requerimento de revisão do julgado em segundo grau.

No caso concreto, verifica-se que a Oficial remeteu os autos ao Juízo Corregedor Permanente imediatamente após a informação de impossibilidade da conciliação, sem observar o previsto no subitem 136.19, Cap. XX, das NSCGJ.

Por outro lado, visando evitar retorno do expediente para

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

regularização do rito, já que o processo está bem formado e apto para julgamento, e considerando a natureza administrativa deste procedimento, possível a revisão de ofício dos atos praticados conforme orientação firmada pelo C. Conselho Superior da Magistratura:

> *"Inicialmente, cabe ressaltar a natureza administrativa do procedimento da dúvida, que não se sujeita, assim, aos efeitos da imutabilidade material da sentença. Portanto, nesse procedimento há a possibilidade de revisão dos atos praticados, seja pela própria autoridade administrativa, seja pela instância revisora, até mesmo de ofício (cfr. Apelação Cível 10.880-0/3, da Comarca de Sorocaba). Não vai nisso qualquer ofensa ao direito de ampla defesa e muito menos se suprime um grau do julgamento administrativo. O exame qualificador do título, tanto pelo Oficial Delegado, como por seu Corregedor Permanente, ou até em sede recursal, deve necessariamente ser completo e exaustivo, visando escoimar todo e qualquer vício impeditivo de acesso ao cadastro predial. Possível, portanto, a requalificação do título nesta sede, ainda que de ofício, podendo ser levantados óbices até o momento não argüidos, ou ser reexaminado fundamento da sentença, até para alteração de sua parte dispositiva"* (Apelação Cível n. 33.111-0/3, de relatoria do Des. Márcio Martins Bonilha).

Na mesma linha: CSMSP - Apelação Cível: 1006711-57.2017.8.26.0309; Data de Julgamento: 28/03/2018; Data DJ:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

07/05/2018; Relator: Geraldo Francisco Pinheiro Franco; CSMSP - Apelação: 1008593-69.2019.8.26.0152; Data de Julgamento: 16/03/2020; Data DJ: 14/04/2020; Relator: Ricardo Mair Anafe; CSMSP - Apelação Cível: 1024566-08.2020.8.26.0224; Data de Julgamento: 15/04/2021; Data DJ: 07/05/2021; Relator Ricardo Mair Anafe.

E, ainda, o julgamento do Recurso Administrativo n. 1001475-82.2025.8.26.0103, com aprovação do parecer apresentado por esta magistrada por Vossa Excelência no último dia 05 de dezembro, oportunidade em que se **determinou** à Oficial de Registro de Imóveis de Caconde **observância do rito correto em expedientes desta natureza.**

No mérito, a sentença deve ser reformada, com o acolhimento da impugnação apresentada, já que inviável o seguimento do procedimento administrativo.

Vejamos os motivos.

A Lei n. 6.015/73, em seu artigo 212, prevê a retificação do registro público imobiliário na hipótese de divergência entre a situação descrita e a realidade fática, facultando à parte interessada a via extrajudicial ou judicial para tanto:

> "*Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada".

A retificação do registro imobiliário visa justamente conceder efetividade e aplicação concreta ao princípio da especialidade (Lei n. 6.015/73, artigo 176), situando o imóvel em porção específica do espaço físico.

A retificação bilateral, por sua vez, pressupõe a existência de descrição precária da matrícula que permita "*inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área*" (Lei n. 6.015/73, artigo 213, inciso II).

Nesse sentido, a retificação da descrição de registros depende do atendimento dos requisitos previstos nos artigos 212 e 213, inciso II, da Lei n. 6.015/73, sendo que, pela segurança que se espera do sistema, somente a retificação *intra muros*, aqui entendida como retificação interna, nas forças do próprio título de domínio, é legítima.

Assim, a retificação administrativa dos registros públicos, realizada diretamente junto ao Oficial Registrador, somente é possível nos casos em que o erro ou a omissão possam ser facilmente identificados e não haja lide, admitindo-se imediata transação para superação de divergências envolvendo direitos disponíveis.

O objetivo da retificação extrajudicial é, portanto, de simples regularização dos dados materiais da matrícula, como dimensões e divisas, sem que implique reconhecimento ou transferência de domínio.

Luiz Guilherme Loureiro bem observa que:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

"As hipóteses de retificação previstas no artigo 213 da Lei 6.015/73 dizem respeito a equívocos em geral, correção de imprecisões, de contradições ou aperfeiçoamento dos dados já constantes nos títulos de propriedade, daí porque é de se presumir a boa-fé daquele que a requer. E se não há oposição por parte dos confrontantes e outros interessados, não existe razão para não se acolher o pedido na esfera administrativa apenas porque a área é substancial, evitando-se um contencioso que se afigura desnecessário" (Registros Públicos Teoria e Prática, editora Método, 3ª edição, p. 314).

A via retificatória, em consequência, **não pode ser utilizada como meio de aquisição da propriedade**, mas tão somente como instrumento para correção de falhas ou lacunas facilmente comprováveis em transposições já existentes.

É nesse sentido a nota ao subitem 136.6 do Cap. XX das NSCGJ, nos seguintes termos (destaques nossos):

*"**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***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

> ***transação, na forma do subitem 136.24, com prova do recolhimento do imposto que incidir****".*

Para cumprimento de tais requisitos, devem ser identificados todos os interessados no pedido, os quais devem apresentar anuência ou ser notificados sobre o pedido.

Foi neste contexto que a empresa recorrente foi notificada e se insurgiu, afirmando sobreposição da área descrita nos trabalhos técnicos à da desapropriação da represa.

Pois bem.

O procedimento de retificação, como visto, 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 subitem 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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

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.

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 subitem 136.19 do Cap. XX das NSCGJ:

"136.19 (...) 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à retificação".

A impugnação, portanto, necessita ser razoável, não bastando ao impugnante se opor à pretensão sem dizer em que ela atingirá seu direito, isto é, não é suficiente a mera alegação de que a retificação causará, por exemplo, avanço em sua propriedade, sendo de rigor que se diga onde e de que forma isso ocorrerá.

Neste sentido:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - RETIFICAÇÃO - Impugnação que alega, genericamente, suposto avanço sobre propriedade do impugnante, sem indicação, de forma plausível, do local e da forma pela qual o avanço ocorrerá - Impugnação manifestamente infundada nos termos da nota ao item 138.19, Capítulo XX, das NSCGJ - Parecer pelo desprovimento do recurso" (CGJSP - Recurso Administrativo n. 0005464-75.2015.8.26.0132; Corregedor: Manoel de Queiroz Pereira Calças; Data da Decisão: 06/12/2017; Data do Parecer: 01/12/2017).

"REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação administrativa – Impugnação rejeitada pelo Juiz Corregedor Permanente – Usucapientes de terreno lindeiro que se limitam a afirmar que a retificação causará avanço em seu imóvel, sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá – Impugnação infundada, nos termos da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

> *nota ao item 136.19 do Capítulo XX das NSCGJ – Impugnação rejeitada – Sentença mantida – Parecer pelo não provimento do recurso"* (CGJSP - Recurso Administrativo n. 1012205-87.2023.8.26.0309; Parecer do Juiz Assessor da Corregedoria Carlos Henrique André Lisboa, aprovado por Vossa Excelência; Data da Decisão: 31/01/2024).

Da análise dos autos, verifica-se que a recorrente apresentou relatório detalhado esclarecendo sobre a divergência técnica que existe quanto à fixação do ponto de referência que deve ser adotado para a delimitação da faixa de desapropriação do reservatório, com indicação clara dos pontos onde os trabalhos técnicos devem ser corrigidos (fls. 102/103 e 222/236).

Explicou, ainda, que o Decreto n. 56.535, de 05 de julho de 1965, declarou de utilidade pública áreas situadas no município de Caconde, compreendendo a faixa localizada entre as margens do rio Pardo e a cota de 857,00 metros referida ao nível do mar, destinadas à formação do reservatório da usina hidrelétrica de "Graminha", sendo que estudos técnicos resultaram na revisão das curvas altimétricas, com a conclusão de que a cota de operação da usina não corresponde à referência adotada pelo Sistema Geodésico Brasileiro:

> *"No projeto da Usina Hidrelétrica de Caconde, a cota 857,00m foi adotada como referência altimétrica para definição da curva de nível correspondente a desapropriação do reservatório.*
>
> *Essa cota foi estabelecida como* ***cota arbitrária****, ou seja,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

definida com base em um referencial local, sem correspondência direta com o nível do mar ou com altitudes absolutas reconhecidas oficialmente.

A escolha dessa cota seguiu critérios técnicos de engenharia próprios ao desenvolvimento do projeto e construção da referida UHE, refletindo práticas comuns à época da concepção da usina, em que o uso de cotas arbitrárias era recorrente em razão da indisponibilidade de marcos altimétricos georreferenciados em determinadas regiões.

(...)

A principal distinção entre a cota arbitrária e a altitude referenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro está no sistema de referência adotado para medir a componente altimétrica de um determinado ponto.

A cota arbitrária é definida com base em um referencial local e convencional, estabelecido de forma independente de sistemas oficiais. Trata-se de uma altitude relativa, utilizada internamente a um projeto ou levantamento, cuja origem (zero altimétrico) é escolhida livremente pelo responsável técnico, sem necessariamente possuir equivalência com o nível médio do mar.

(...)

Dessa forma, verifica-se que os documentos de referência

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

utilizados na época da desapropriação indicam a cota 857,00 m, enquanto que, de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro (referência atual), esse mesmo nível corresponde à elevação de ***862,19 m"*** (fls. 225/227).

Em outros termos, não se trata de optar por seguir um dado desatualizado, impreciso e desvinculado do sistema oficial, mas de constatar a alegada divergência no ponto de referência utilizado na época da elaboração do projeto de construção da usina, de modo que se possa definir a mesma curva de nível da faixa de desapropriação utilizando-se o Sistema Geodésico Brasileiro.

Em termos diversos, se a recorrente, à época da construção da usina, desapropriou e pagou por determinada gleba utilizando determinado critério, é este que deverá prevalecer. A alteração posterior de pontos de referência ou de metodologia de cálculo não pode implicar em diminuição da gleba expropriada original.

A controvérsia está no entendimento da apelante de que, do ponto de vista técnico, os trabalhos realizados com base no SGB devem respeitar a cota de 862,19 metros.

Neste ponto, a decisão apontada pela parte recorrida, proferida em processo administrativo que tramitou perante o IBAMA contra a imposição de auto de infração ambiental, apenas informa que as construções vistoriadas estavam fora da área de preservação permanente da represa, observando que *"as cotas operativas do reservatório são: N.A. máximo normal operativo de 855,00 m, e, N.A. máximo maximorum de 857,50 m",* mas sem indicar a referência utilizada para tal apuração (fls.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

277/281).

Por outro lado, a ementa do acórdão proferido no julgamento da Apelação Cível n. 0004054-11.2011.8.26.0103 revela que a questão da identificação do ponto que serviu para demarcar o limite da desapropriação na época da construção é crucial para a definição da faixa de segurança do reservatório da usina, o que exige perícia técnica complexa (destaques nossos):

> "APELAÇÃO. AÇÃO POSSESSÓRIA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO MEDIATO. CERCEAMENTO DE DEFESA. Ato judicial impugnado. Sentença de improcedência. Objeto da ação de reintegração de posse. **Remoção de construção na margem da represa de Caconde. Causa de pedir informa utilização de área localizada na faixa de segurança abaixo da curva de desapropriação.** A motivação empregada pela sentença considera a prova técnica esclarece o fato controvertido. **Relevância da informação para exata investigação da proposição de fato relevante.** Parcimônia da manifestação do perito judicial em face dos quesitos formulados pelo autor. Inaptidão da perícia para a formação do convencimento do julgador. Reconhecimento do cerceamento de defesa para determinar a realização de novo laudo pericial. Indispensável esgotar a produção dos meios de prova disponíveis para melhor elucidação do fato controvertido. A controvérsia gravita em torno do alegado esbulho praticado na faixa de segurança do reservatório da usina hidrelétrica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

de Caconde, consistente na edificação de benfeitorias na área de proteção da represa. Prova pericial constata que as construções estão localizadas fora da faixa de proteção do reservatório, considerando que as benfeitorias estão localizadas acima da altitude ortométrica de 857 metros acima do nível do mar. **Acontece que a apuração do atual nível referencial não se presta a solucionar a controvérsia. O ponto crucial a ser investigado é a identificação do ponto que serviu para demarcar o limite da desapropriação na época da construção da usina hidrelétrica, na década de 60, considerando o método adotado e o nível do mar daquela época.** O referencial para identificação do esbulho é o marco fixado à época da construção da usina, quando estabelecida a cota da curva de desapropriação de 857m acima do nível do mar segundo os procedimentos e critérios empregados naquele momento. Deve ser considerada a mesma cota daquela época, que contém como base física a cota estabelecida para a Tulipa (cota 855m) e demais marcos de apoio existente para aferição da extensão da área desapropriada. Imprescindível respeitar o parâmetro fixado quando da época da desapropriação. A perícia deve utilizar-se do topo do vertedouro (tulipa) como referência de nível, e transportar sua cota para 2,00m acima, evidenciando a mesma cota da desapropriação da época da construção da usina. Indispensável assegurar a abertura da fase de produção das provas necessárias à instrução do processo, nos termos do artigo 370 do Código de Processo Civil.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

> Configuração do vício atinente ao "error in procedendo". Invalidação para determinar a realização de nova perícia, reabrindo contraditório para efetiva participação das partes. Sentença anulada. RECURSO PROVIDO" (TJSP; Apelação Cível n. 0004054-11.2011.8.26.0103, Relator: José Maria Câmara Júnior, Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público; Foro de Caconde – Vara Única; Data do julgamento: 07/08/2019; Data de Registro: 08/08/2019).

Como dito anteriormente, a retificação administrativa dos registros públicos realizada diretamente junto ao Oficial registrador somente é possível nos casos em que não haja lide, admitindo-se imediata transação para superação de divergências envolvendo direitos disponíveis.

No caso concreto, a parte recorrente demonstra exatamente onde ocorre avanço sobre a cota de desapropriação, com argumentos tecnicamente plausíveis, o que é suficiente para se reputar a impugnação fundada (subitem 136.19, Cap. XX, das NSCGJ), obstando-se a retificação administrativa enquanto não superada a controvérsia relacionada à fixação do ponto de referência para definição da faixa de ocupação da usina.

Não há como dirimir questão de tamanha relevância e complexidade na esfera estritamente administrativa, com possível alteração do direito de propriedade da recorrente.

Do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e de que a ele seja **dado provimento**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

para cancelamento do expediente administrativo e remessa da parte interessada à via judicial.

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. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14F6D10.

CONCLUSÃO

Em 11 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 1001451-54.2025.8.26.0103

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e **dou provimento** a ele para determinar o cancelamento do expediente administrativo, com remessa da parte interessada à via judicial.

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 1001451-54.2025.8.26.0103 e o código 14FACC1.