

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001381-58.2022.8.26.0615

(149/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Retificação de Registro Imobiliário. Pedido de retificação extinto.

I. Caso em Exame
1. Recurso administrativo interposto contra sentença que julgou extinto o pedido de retificação de registro com georreferenciamento do imóvel de matrícula nº 17.833, remetendo os interessados às vias ordinárias. A sentença fundamentou-se na necessidade de dilação probatória para verificar eventuais invasões e irregularidades nas demarcações entre a propriedade dos recorrentes e a do confrontante Gilberto Alves Dias.

II. Questão em Discussão
2. A questão em discussão consiste em determinar se a impugnação apresentada pelo confrontante é fundamentada, justificando a remessa dos interessados às vias ordinárias para discussão judicial da retificação pretendida.

III. Razões de Decidir
3. A impugnação do confrontante, embora singela, levanta dúvida razoável sobre a sobreposição de áreas, justificando a necessidade de discussão judicial.
4. A preexistência de retificação judicial não garante o deferimento do pedido atual, pois há dúvida sobre a interferência nos limites entre os imóveis.

IV. Dispositivo e Tese
5. Recurso administrativo não provido.
Tese de julgamento: "1. A impugnação fundamentada é suficiente para incutir dúvida sobre a retificação pretendida, exigindo análise judicial. 2. A retificação administrativa não comporta produção de prova pericial ou oral".

Legislação Citada:
Lei nº 6.015/1973, art. 213, II, § 6º.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001381-58.2022.8.26.0615 e o código 12A1E93.

Jurisprudência Citada:
TJSP, Recurso Administrativo nº 0008581-48.2010.8.26.0068; TJSP, Recurso Administrativo nº 1000373-33.2022.8.26.0102.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 180/195) interposto por **Joel Edmilson Baesso** e **Maria Cristina Gomes Baesso** em face da r. sentença de fls. 171/174, que julgou extinto o pedido de retificação de registro com georreferenciamento do imóvel de matrícula nº 17.833 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tanabi, remetendo os interessados às vias ordinárias, sob fundamento de que o caso concreto demanda aprofundamento em oportuna dilação probatória para aferir se há eventual invasão e/ou irregularidades nas demarcações entre a propriedade cuja retificação é pretendida e a propriedade do confrontante e impugnante Gilberto Alves Dias (fls. 51/55).

Os recorrentes alegam, em síntese, que a impugnação dos confrontantes é infundada e que a retificação de registro mediante georreferenciamento pretendida está em termos para ser deferida e ocorre *intra muros.* Alegam, ainda, que a área constante da matrícula do imóvel retificando é originária de retificação judicial, operando-se, portanto, a coisa julgada e o ato jurídico perfeito. Pedem, portanto, a reforma da r. sentença.

O impugnante e sua esposa apresentaram contrarrazões pela manutenção da sentença (fls. 216/218).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001381-58.2022.8.26.0615 e o código 12A1E93.

A Douta Procuradoria de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fls. 237/238).

É o relatório.

Opino.

A r. sentença, salvo melhor Juízo de Vossa Excelência, deve ser mantida.

O caso versa sobre impugnação apresentada por confrontante em requerimento de retificação administrativa de registro imobiliário, fundado no art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973, por intermédio do qual se pretende a retificação do registro da área descrita na matrícula nº 17.833 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tanabi - SP.

Ofertada impugnação pelo confrontante Gilberto Alves Dias, nos termos do art. 213, II, § 6º, da Lei de Registros Públicos, o Registrador remeteu os autos ao MM. Juiz Corregedor Permanente, que, após a juntada de documentos e manifestação dos proprietários do imóvel, julgou extinto o pedido de retificação do registro pleiteado, acolhendo a impugnação ofertada e encaminhando os interessados às vias ordinárias.

Os proprietários do imóvel retificando recorrem da r. sentença, alegando que: 1) a impugnação dos confrontantes é genérica e desacompanhada de laudo pericial e certificação junto ao Incra; 2) o imóvel dos confrontantes também carece de georreferenciamento e a correspondente matrícula está desatualizada porque as construções nela indicadas e a plantação de café não mais existem, só há plantação de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001381-58.2022.8.26.0615 e o código 12A1E93.



cana de açúcar; 3) a retificação por georreferenciamento pretendida destina-se tão somente à correção/atualização da área, sem intenção de usurpar área de outrem, tanto que o próprio levantamento resulta em área menor; 4) a área mencionada na matrícula do imóvel retificando é originária de retificação judicial, conforme sentença transitada em julgado, havendo, naqueles autos, a concordância dos confrontantes quanto ao pedido.

Mas a insurgência recursal não prospera.

O presente feito tem natureza meramente administrativa, que se inicia e se desenvolve perante o Oficial de Registro de Imóveis, sendo remetido ao Juízo Corregedor Permanente apenas em caso de impugnação (artigo 213, § 6°, da Lei nº 6.015/1973; subitens 136.19 e 136.20, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça): entendendo o Juiz dos Registros que a impugnação é fundamentada, o interessado é remetido às vias ordinárias.

Ao Juiz Corregedor Permanente cabe aferir tão somente se a impugnação é ou não fundamentada para determinar o prosseguimento da retificação ou sua extinção com a remessa dos interessados às vias ordinárias.

E tal julgamento deve se dar de plano ou após instrução sumária, não comportando a produção de prova pericial ou oral.

O subitem 136.20, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça preleciona:

"136.20. Em qualquer das hipóteses previstas no

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001381-58.2022.8.26.0615 e o código 12A1E93.

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 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".

A grande dificuldade reside em saber quando a impugnação é fundamentada e quando não é.

Narciso Orlandi Neto lembra que a lei não esclarece o que é impugnação fundamentada e que não é nada fácil defini-la, nem estabelecer regra prática para distingui-la. Mas ressalva que basta que os termos da impugnação coloquem no julgador dúvida a respeito da viabilidade e da inofensividade da pretensão para que ela seja considerada fundamentada, não se exigindo que o impugnante demonstre cabalmente o efetivo prejuízo que o deferimento do pedido poderá lhe trazer (in "Retificação do Registro de Imóveis", Ed. Oliveira Mendes, pp. 161/165).

Prossegue o doutrinador afirmando que impugnação fundamentada é aquela que não permite decisão sem o exame do direito das partes e que denota a existência de uma lide, em que o direito alegado pelo impugnante se contrapõe ao alegado pelo requerente. Mais adiante, recorda que a impugnação tem de 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001381-58.2022.8.26.0615 e o código 12A1E93.

a retificação causará avanço em sua propriedade, sendo de rigor que se diga onde e de que forma isso ocorrerá.

No caso em análise, a impugnação é suficiente a incutir dúvida razoável quanto à pretendida retificação.

Embora a impugnação seja singela, nela se alega que a área retificanda está inserida no imóvel do confrontante Gilberto Alves Dias, proprietário do imóvel de matrícula nº 23.253. Confira-se:

> *"O requerente ingressou com o pedido de retificação de área equivalente a 31,87 ha do qual não é condizente com os dados do imóvel em tela, matriculado sob 17.833 neste CRI de Tanabi-SP no qual consta em matrícula uma propriedade com 31,46ha.*
>
> *A área referida pertence ao proprietário requerido Gilberto Alves Dias conforme consta na escritura do imóvel matriculado sob nº 23.253 neste CRI de Tanabi-sp, a área de 41,016 alqueires nos quais está incluída a área em questão, conforme consta no levantamento planialtimétrico cadastral feito pelo profissional Arlindo Dias Bolpado CREA 1540021713, especificamente nos seguimentos 46° 20' NW, 46° 40' SW e 48° 44' SE".*

E o Oficial de Registro de Imóveis de Tanabi, em análise à impugnação, concluiu que o conteúdo da matrícula nº 23.253 do imóvel do impugnante descreve caracteristicamente a área objeto da matrícula neste pedido de retificação:

> *"Verifica-se que o conteúdo da matrícula 23.253, do*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001381-58.2022.8.26.0615 e o código 12A1E93.

imóvel do Impugnante, descreve caracteristicamente a área objeto de disputa nesta ação de retificação, sendo assinalado os seus pontos de deflexão dentro do roteiro da seguinte forma... "começa este roteiro no marco "A", cravado nas divisas de Francisco de Assis Giazzi e terras de Cosmo Gomes dos Santos, seguindo confrontando: com este último nos seguintes rumos e distâncias 46º 20' NW 189,00 metros até o marco 1..." Verifica-se que ao final, fechando a descrição a partir do marco 11, verifica-se que..."daí, deflete a esquerda e segue confrontando com o referido Olegário Câmara, em 48º 44' SE na distância de 190,00 metros até o marco "B"; deste ponto, deflete a direita e segue confrontando com Francisco de Assis Giazzi em rumo 43º 40' SW na distância de 150,00 metros até o marco "A", ponto de partida deste roteiro..."

Em suma, a impugnação do confrontante somada à análise realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis dá ensejo à dúvida sobre eventual sobreposição de áreas, em possível prejuízo dos confrontantes.

Não há elementos que permitam, nesta esfera administrativa, afastar, de plano, a alegada interferência, impondo-se que a retificação seja discutida na esfera judicial, onde, após perícia técnica, será possível verificar de modo exauriente se há ou não ofensa aos limites entre os imóveis confrontantes.

As outras alegações dos recorrentes não são hábeis a infirmar a sentença.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001381-58.2022.8.26.0615 e o código 12A1E93.

Ainda que o imóvel do confrontante não tenha sido objeto de georreferenciamento e indique construções e plantações não mais existentes, isso não impede o exercício do direito de impugnação, à evidência.

De outra parte, a preexistência de retificação judicial do registro do imóvel em pauta não é, por si só, garantia de deferimento do pedido retificatório ora postulado.

Quer dizer, ainda que a matrícula nº 17.833, atinente ao imóvel retificando, tenha sido originada da fusão das matrículas nº 7.082 e 14.239, conforme precedente processo de retificação judicial, autos de nº 0001796-88.2004.8.26.0615, que tramitou perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Tanabi-SP, e no bojo da qual o confrontante que agora apresenta a impugnação havia manifestado concordância, como se trata de nova retificação e há dúvida razoável sobre eventual sobreposição de áreas, somente na via da retificação judicial é que a dúvida poderá ser dissipada.

Bem por isso é que também não se pode aproveitar a concordância anteriormente exarada pelo confrontante, ora impugnante, Gilberto Alves Dias.

Desta forma, o presente caso está a exigir análise de um profissional imparcial, de modo a pautar decisão exarada em processo judicial de natureza contenciosa, garantido o devido processo legal.

Nesse sentido, destaca-se o decidido nos autos do Recurso Administrativo nº 0008581-48.2010.8.26.0068:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001381-58.2022.8.26.0615 e o código 12A1E93.

"*Recurso Administrativo - Registro de Imóveis - Procedimento administrativo de retificação de área - Impugnação - Ausência de elementos que permitam, na esfera administrativa, afastar a possibilidade da existência de sobreposição de área, possibilitar a identificação dos confrontantes da área retificanda e sua correspondência em relação ao memorial descritivo e planta apresentados - Remessa dos interessados às vias ordinárias - Recurso não provido*".

E, também, como decidido no Recurso Administrativo nº 1000373-33.2022.8.26.0102:

"*Registro de Imóveis. Retificação de área. Pretensão de correção do registro. Via administrativa. Artigo 213, I, "A" da Lei nº 6.015/73. Alegação de erro na transposição de dados quando da abertura de matrícula. Prova documental insuficiente para comprovação do erro.* ***Ausência de convicção do registrador para a retificação pretendida****. Negativa mantida. Recurso improvido*". (grifei)

É o suficiente para a extinção do procedimento de retificação na esfera administrativa, com a remessa das partes às vias ordinárias, como decidido em sentença.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001381-58.2022.8.26.0615 e o código 12A1E93.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001381-58.2022.8.26.0615 e o código 12A1E93.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de abril de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001381-58.2022.8.26.0615

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

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 1001381-58.2022.8.26.0615 e o código 12AD433.