(29/2026-E)

EMENTA: Pedido de providências. Recurso administrativo. Registro de Imóveis. Requerimento de cancelamento de matrícula de imóvel. Ilegitimidade ativa *ad causam*. Averbação premonitória. Natureza meramente acautelatória. Princípios da inscrição e da continuidade. Posse e instrumentos particulares não registrados. Insuficiência para conferir legitimidade na via administrativa. Manutenção do óbice indicado pelo registrador. Parecer pelo não provimento do recurso, com observação.

I. Caso em Exame

Recurso administrativo interposto contra sentença que extinguiu o processo por ilegitimidade ativa da autora para pleitear cancelamento de matrícula de imóvel sem ser titular de direitos reais sobre o imóvel confinante.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na legitimidade ativa da parte recorrente para requerer administrativamente o cancelamento de matrícula de imóvel confinante sob alegação de sobreposição de áreas.

III. Razões de Decidir

3. O sistema registral pátrio rege-se pelos princípios da inscrição e da continuidade (CC, art. 1.245). A recorrente não figura como proprietária na matrícula do imóvel supostamente prejudicado, pois há em seu favor apenas averbação premonitória (CPC, art. 828), a qual não transfere a propriedade nem constitui direito real, pois se destina apenas a dar publicidade à existência de demanda executiva. Ademais, o exercício de posse ou mesmo instrumentos particulares de cessão não registrados não conferem legitimidade para requerimento de cancelamento ou retificação de matrícula de imóvel confinante. Deve ser mantido, portanto, o óbice indicado pelo oficial.

IV. Dispositivo e Tese

4. Parecer pelo não provimento do recurso, com observação.

Tese de julgamento:

1. A averbação premonitória e a celebração de instrumento particular de cessão de direitos não levados a registro não conferem direito real e consequentemente são insuficientes para atribuir legitimidade para requerer cancelamento ou retificação de matrícula de imóvel confinante.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003424-86.2022.8.26.0123 e o código 1568462.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por Lucipar Administradora de Bens e Participações Eireli contra sentença que extinguiu o processo por ilegitimidade ativa.

A recorrente sustenta, em síntese, ser titular de direito real de aquisição sobre o imóvel de matrícula n. 11.271, o qual teria sido sobreposto pela abertura da matrícula n. 23.195. Alega que, embora não conste como proprietária, exerce a posse da área com base em instrumento particular de cessão de direitos, o que lhe conferiria legitimidade para o requerimento com base na "verdade real" e no princípio da anterioridade registral (fls. 431-443).

A interessada Triunfo Empreendimentos Imobiliários Ltda. apresentou contrarrazões (fls. 498-509).

A Procuradoria Geral de Justiça, em seu parecer de fls. 526-530, opinou pelo não provimento do recurso.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

Opino.

Preambularmente, impende consignar a natureza estritamente administrativa do presente feito. Por se tratar de insurgência no bojo de pedido de providências que visa o cancelamento de matrícula imobiliária, o apelo deve ser recebido e processado como recurso administrativo, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

A controvérsia recursal cinge-se à legitimidade da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003424-86.2022.8.26.0123 e o código 1568462.

recorrente para requerer o cancelamento de matrícula de imóvel com base em instrumento particular de cessão de direitos não levado a registro.

Da leitura da certidão da matrícula n. 11.271 (fls. 25-28), apresentada pela recorrente, verifica-se que o imóvel que a recorrente alega ser de sua propriedade está registrado em nome de outrem, a saber, Jayme Caridá (R1). A única menção à recorrente Lucipar consta da Av2, relativa a averbação premonitória originada dos autos n. 0015761-23.2007.8.26.0068.

A averbação premonitória, disciplinada no art. 828 do Código de Processo Civil (CPC), tem a finalidade de dar publicidade à existência de uma demanda judicial relacionada ao imóvel, a fim de prevenir fraude à execução (CPC, art. 792, II). A averbação premonitória, portanto, não constitui direito real sobre a coisa em favor do credor exequente.

De outro lado, a escritura pública de compra e venda em favor de Reinaldo Nogueira Lopes Cruz (fls. 446-448) e o instrumento particular de cessão de direitos em favor da recorrente (fls. 449-450) tampouco alteram a conclusão supra, pois não lhe conferem os direitos reais alegados sobre o imóvel da matrícula n. 11.271, dada a ausência de ingresso no fólio real (fls. 25-28).

O sistema registral brasileiro adota o princípio da inscrição, segundo o qual a propriedade imóvel se transmite apenas com o registro do título translativo no Registro de Imóveis (CC, art. 1.245). Enquanto não houver tal registro, o alienante continua a ser o proprietário do imóvel. Sobre o tema:

> Não basta a lavratura da escritura de compra e venda de imóvel, por exemplo: o comprador apenas adquire a propriedade do bem com o registro deste título no Registro de Imóveis competente. [...] Nos negócios jurídicos entre vivos, aquele que obtém um título que lhe concede a propriedade ou um direito real sobre imóvel tem que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003424-86.2022.8.26.0123 e o código 1568462.

> registrar este documento para que possa se tornar titular do direito real em questão (sistema de título e modo). Sem o registro ele apenas é titular de um direito pessoal, pois os direitos reais imobiliários apenas se constituem, se transferem, se modificam ou se extinguem pelo registro do título (art. 1.245, CC). (...) Seja como for, o título de aquisição ou transmissão da propriedade ou outro direito real imobiliário deve ser obrigatoriamente registrado no Registro de Imóveis competente, bem como os títulos que impliquem modificação ou extinção deste direito. **A sanção pelo descumprimento da obrigação do registro é a não aquisição do direito que se buscava adquirir com a celebração do negócio jurídico (aquisição da propriedade, hipoteca, usufruto etc.), ou então a não modificação do direito em tela ou a perduração de seus efeitos, não obstante a sua extinção no mundo real (arts. 1.245 a 1.247/CC).**
>
> (LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: Teoria e Prática. Salvador: Juspodivm, 2017, p. 618-619, sem grifos no original)

À míngua do registro, configura-se manifesta inexistência de direito real sobre o imóvel pela parte recorrente, circunstância que afasta a sua legitimidade para pleitear o cancelamento de matrícula de imóvel confinante por suposta sobreposição de áreas. Tal orientação, bem lançada na r. sentença recorrida, está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

> AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CANCELAMENTO DE MATRÍCULAS C/C NULIDADE DE DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL. INTERESSADO. POSSEIRO. ILEGITIMIDADE ATIVA. LEI 6.015/1973, ART. 214. DIREITO REAL. INEXISTÊNCIA. ENUNCIADO 83 DA SÚMULA DO STJ. INOVAÇÃO NO RECURSO. IMPOSSIBILIDADE.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003424-86.2022.8.26.0123 e o código 1568462.

1. **Entendimento do Tribunal de Justiça em harmonia com a jurisprudência da Quarta Turma do STJ no REsp 1.273.955/RN (Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, unânime, DJe de 15.8.2014), no sentido de que o mero interessado não tem legitimidade ativa para discutir a regularidade da matrícula do bem imóvel por ele ocupado na condição de posseiro, por não ser detentor de direito real que o habilite.**

Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Em agravo interno é defesa a inovação das razões do especial, com apresentação de julgados divergentes não submetidos, no momento oportuno, aos requisitos do art. 541 do Código de Processo Civil revogado.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.844.716/AM, Quarta Turma, j. 1º.3.2021)

Por fim, cumpre ressaltar que a parte não ajuizou ação judicial de cancelamento da matrícula, mas sim formulou pedido de providências em face do oficial registrador, instruído pelo requerimento dirigido ao oficial (fls. 36-44) e pela nota devolutiva expedida pelo oficial (fl. 72).

Pelas razões acima expostas, a referida nota deve ser mantida. O óbice permanece hígido e não há providência a ser adotada em relação à negativa do Oficial. Essa conclusão, todavia, não implica extinção terminativa do processo, mas sim manutenção do óbice constante da nota devolutiva, que equivale à rejeição da pretensão deduzida pela ora recorrente (com resolução do mérito do processo administrativo, portanto). Assim, deve-se negar provimento ao recurso, embora com a observação supra.

Por fim, considerando o pleiteado pelo recorrente (fls. 443) e pelo terceiro interessado (fls. 509), aclara-se que, nesta estreita

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003424-86.2022.8.26.0123 e o código 1568462.

via correicional, não há incidência de custas processuais, despesas ou honorários advocatícios, uma vez que as Leis Estaduais n. 11.331/2002 e n. 11.608/2003, que regulam os emolumentos e a taxa judiciária, não preveem a cobrança em procedimentos de dúvida ou pedido de providências, de modo a impedir a aplicação do art. 207 da Lei de Registros Públicos.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que o recurso de apelação seja recebido como recurso administrativo e que a ele seja negado provimento, com observação.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GISELA AGUIAR WANDERLEY

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003424-86.2022.8.26.0123 e o código 1568462.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 05 de fevereiro de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003424-86.2022.8.26.0123

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**, com observação.

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 1003424-86.2022.8.26.0123 e o código 15686F6.