(227/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Retificação de descrição de imóvel. Pedido indeferido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso interposto contra sentença que manteve o óbice à retificação da descrição de imóvel objeto de matrícula individualizada. Alega-se no recurso que a correspondência absoluta entre a realidade fática e o registro não é requisito para o êxito do procedimento.

II. **Questão em Discussão**

2.Discute-se (i) se a retificação da descrição do imóvel pode ocorrer sem correspondência absoluta com o registro e (ii) se é possível a retificação da localização geográfica dos registros de uma quadra de loteamento regular.

III. **Razões de Decidir**

3. A retificação pretendida não é intramuros, pois provoca avanço em lotes vizinhos, conforme manifestação pericial.

4. O pedido alternativo de retificação da localização geográfica dos registros da quadra não pode ser acolhido por falta de legitimidade dos recorrentes e por se tratar de inovação em grau recursal.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A retificação de registro de imóvel deve ocorrer intramuros, limitada às divisas descritas no registro original. 2. A alteração da localização geográfica de registros não pode ser pleiteada pelo proprietário de um único imóvel que a integra.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049199-91.2025.8.26.0100 e o código 133564A.

Legislação Citada:

- Lei nº 6.015/73, art. 213, II.

Jurisprudência Citada:

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 67033/2011, Rel. Des. Maurício Vidigal, j. em 23/8/2011.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Júlio César Rodrigues da Silva e Miriam Aparecida de Souza contra a r. sentença de fls. 152/159, por meio da qual a MM. Juíza Corregedora Permanente do 18º Registro de Imóveis da Capital manteve o óbice à retificação da descrição do imóvel objeto da matrícula nº 159.835 daquela Serventia.

Alegam os recorrentes, em resumo, que a correspondência absoluta entre a realidade fática e o registro a ser retificado não é requisito para o êxito do procedimento. Alternativamente, pedem que o Cartório de Registro de Imóveis retifique, de ofício, a localização geográfica dos registros da quadra J do Jardim Maria do Carmo. Requerem, ao final a reforma da sentença para que seja determinada a averbação da retificação (fls. 168/177).

Parecer da Procuradoria de Justiça pelo não provimento do recurso (fls. 192/193).

É o relatório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049199-91.2025.8.26.0100 e o código 133564A.

Os recorrentes apresentaram no 18º Registro de Imóveis da Capital, com fundamento no art. 213, II, da Lei nº 6.015/73, requerimento de retificação da descrição do imóvel matriculado sob nº 159.835.

O imóvel cuja retificação se pretende está assim descrito na matrícula:

"*UM PRÉDIO situado à RUA DOMINGOS PORTELA, número 225, e seu respectivo terreno designado como lote 07-A (parte do antigo lote 7) da quadra J, do Jardim Maria do Carmo, no Bairro do Charco Grande, Taboão, no 13º Subdistrito, Butantã, medindo 6,20m em curva de frente para a referida rua, de quem da rua olha para o imóvel do lado direito mede 32,00m confrontando com o lote 6-E, e, 28,20m do lado esquerdo, confrontando com o lote 7-B; 3,50m nos fundos, confrontando com o lote 08, encerrando a área de 156,07m²*" (fls. 16).

Já o memorial apresentado pelos interessados descreve o imóvel com área total de 264,90m² e com as seguintes medidas perimetrais: 9,78m de frente, 33,29m (13,86m + 19,43m – fls. 28) do lado esquerdo de quem olha da rua, 7,30m de fundo e 35,96m (15,96m + 20m – fls. 28) do lado direito de quem olha da rua (fls. 28).

A comparação das descrições revela que todas as medidas perimetrais da nova descrição são superiores às originais.

É sabido que o aumento da área do imóvel, por si só, não impede a retificação. No entanto, para que a retificação seja possível, imprescindível que ela ocorra intramuros, ou seja, limitada às divisas descritas no registro original.

O uso da retificação administrativa como forma de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049199-91.2025.8.26.0100 e o código 133564A.

aquisição de propriedade é vedado em diversos precedentes desta Corregedoria. E é justamente nesse ponto que se estabelece a relação entre retificação intramuros e impossibilidade de usucapião por via transversa:

"*É curial para a segurança do sistema de registro de propriedade imobiliária evitar que a retificação com aumento de área enseje aquisição irregular. Daí o entendimento de que somente a retificação intra muros nos limites do título causal é legítima. E 'retificação intra muros não é retificação de imóvel murado em todo seu perímetro, mas sim retificação interna (não externa), ou seja, dentro das divisas tituladas e, por isso, nas forças do próprio título de domínio (não além das forças do título)' (Processo CG nº 141/2006)*" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 67033/2011, Rel. Des. Maurício Vidigal, j. em 23/8/2011).

E no caso em análise restou demonstrado que a retificação pretendida não aperfeiçoa a descrição da matrícula; na verdade, ela provoca avanço em lotes vizinhos. Nesse sentido, as quatro manifestações dos peritos contratados pelo Oficial interino para subsidiar o indeferimento da retificação (fls. 95/100, 101/108, 109/112 e 113/119), tudo na forma da nota ao item 136.15 do Capítulo XX das NSCGJ[1].

Em 26 de fevereiro de 2024, os peritos solicitaram a complementação do trabalho técnico contratado pelos interessados (fls. 99). Em 12 de abril de 2024, eles afirmaram não haver comprovação de que a nova descrição do imóvel corresponde ao imóvel da matrícula nº 159.835.

[1] *NOTA – As diligências e as vistorias externas, assim como a conferência do memorial e planta, poderão ser realizadas pessoalmente pelo Oficial de Registro de Imóveis, ou sob sua responsabilidade, por preposto ou por técnico que contratar, devendo o resultado ser certificado no procedimento de retificação, com assinatura e identificação de quem efetuou a diligência ou a vistoria. Consistindo a prova complementar na simples confrontação do requerimento apresentado com elementos contidos em documentos e livros mantidos no acervo da própria serventia, competirá ao oficial registrador promovê-la "ex officio", sem incidência de emolumentos, lançando no procedimento respectivo certidão relativa aos documentos e livros consultados.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049199-91.2025.8.26.0100 e o código 133564A.

Em 4 de junho de 2024, os *experts* afirmaram que "*a planta de sobreposição apresentada pelos requerentes comprova que o imóvel retratado na planta atinge a quase totalidade do lote E6 e parte do lote 7 da quadra J do loteamento Jardim Maria do Carmo, ou seja,* ***confirma que o imóvel retratado na planta não guarda correspondência, quanto à localização e limites, com o imóvel da matrícula nº 159.835, que corresponde ao lote 7-A (parte do antigo lote 7) da quadra J do loteamento Jardim Maria do Carmo***" (fls. 112). Finalmente, em 7 de novembro de 2024, os peritos ratificaram a conclusão da última manifestação, no sentido de que o imóvel descrito no memorial de retificação não corresponde ao imóvel da matrícula nº 159.835 (fls. 118).

Havendo prova de que a retificação não se dá intramuros, seu indeferimento encontra amparo na nota do item 136.6 do Capítulo XX das NSCGJ:

NOTA – 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.

O pedido alternativo de retificação da localização geográfica dos registros da quadra J do Jardim Maria do Carmo não pode ser acolhido. A uma, porque os recorrentes não têm legitimidade para pleitear a alteração da descrição da quadra inteira. A duas, porque se trata de inovação em grau recursal, tendo em vista que esse pedido não foi formulado nem perante a serventia imobiliária nem perante o Juízo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049199-91.2025.8.26.0100 e o código 133564A.

Corregedor Permanente.

A irresignação, portanto, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não vinga, devendo ser integralmente mantida a r. sentença prolatada em primeiro grau.

Desse modo, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049199-91.2025.8.26.0100 e o código 133564A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de junho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1049199-91.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 1049199-91.2025.8.26.0100 e o código 13387C1.