

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000935-11.2025.8.26.0531

(348/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE MATRÍCULA. PRECARIEDADE DESCRITIVA. IMPOSSIBILIDADE DE REJEIÇÃO LIMINAR DO PEDIDO. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTES INERTES E DE ESCLARECIMENTOS TÉCNICOS. PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

1. A retificação de matrícula de imóvel tem o condão de corrigir erros formais do assento, à luz do princípio da especialidade (Lei n. 6.015/1973, art. 176), e admite a via judicial ou extrajudicial (Lei n. 6.015/1973, art. 212). Na via extrajudicial, cabe ao oficial registrador a análise do requerimento, além de eventual impugnação, permitida a rejeição de plano por meio de ato motivado (NSCGJ, Capítulo XX, subitens 136.6, 136.19, I, 421.2 e seguintes).

2. A ausência de assinatura do confrontante na planta e no memorial descritivo não obsta o prosseguimento da retificação pela via extrajudicial, mas o condiciona à notificação do confrontante inerte para manifestação no prazo legal, na forma do subitem 136.7 do Capítulo XX das NSCGJ. Por outro lado, se necessário para a retificação, o oficial deverá realizar diligências e vistorias externas e usar documentos e livros mantidos no acervo da serventia, bem como poderá, diante de erro ou lacuna na planta ou memorial descritivo, intimar fundamentadamente o requerente e o profissional habilitado para que esclareçam dúvidas, complementações ou correções, na forma do subitem 136.15 do Capítulo XX das NSCGJ.

3. Parecer pelo provimento do recurso.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por Olga Aida Joaquim Gomieri contra sentença proferida pelo Juízo Corregedor Permanente do Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E457F.

Pessoa Jurídica da Comarca de Santa Adélia/SP, a qual manteve os óbices apontados pela oficiala registradora para prosseguimento do procedimento administrativo de retificação da matrícula n. 3.608 (fls. 223-226).

Em suas razões recursais (fls. 229-247), os recorrentes asseveram terem instruído o pedido administrativo de retificação de matrícula com a documentação integral do seu imóvel e das áreas confrontantes. Em contrapartida, apontam que a oficiala registradora se omitiu não apenas ao deixar de pesquisar o fólio registral para elucidar a descrição dos bens, mas também ao negligenciar diligências essenciais para a aferição dos limites do imóvel. Ademais, ressaltam que a registradora nem sequer especificou quais seriam os supostos vícios na planta e no memorial descritivo apresentados.

Os recorrentes sustentam que a descrição do imóvel na matrícula não pode ser considerada absolutamente precária, uma vez que as divisas físicas estão consolidadas por cercas e todos os confinantes anuíram expressamente com a retificação. Destacam, inclusive, que o escopo do procedimento de retificação é justamente sanar omissões e imprecisões dessa natureza.

Nesse contexto, argumentam que a sentença incorreu em erro ao chancelar a recusa genérica da oficiala —baseada na premissa de "*precariedade descritiva*" -, sem que houvesse a indicação de falhas técnicas nos documentos apresentados ou a demonstração de sobreposição de áreas. Afirmam ser desproporcional exigir a judicialização da demanda, visto que a existência histórica das divisas e o consenso entre os vizinhos afastam qualquer hipótese de litígio. Acrescentam, ainda, que a Estrada Municipal SAD-030, oriunda de desapropriação indireta ocorrida há décadas, constitui uma das confrontações reais do imóvel, a despeito de sua omissão na matrícula originária.

Diante do exposto, requerem o provimento do recurso

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E457F.

para que a sentença seja reformada, afastando-se o óbice imposto pela registradora e viabilizando, por conseguinte, o regular prosseguimento do processo administrativo de retificação.

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se às fls. 251-258 pelo não provimento do recurso.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

Opino.

A controvérsia recursal cinge-se ao acerto da rejeição de plano do requerimento de retificação extrajudicial de registro formulado pelos ora recorrentes.

A retificação de registro imobiliário, prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos, visa à correção de erros formais do assento que for omisso, impreciso ou não exprimir a verdade, de modo a conceder efetividade e aplicação concreta ao princípio da especialidade (Lei n. 6.015/73, artigo 176).

As hipóteses de cabimento da retificação estão listadas no art. 213, incisos I e II, da Lei de Registros Públicos.

A retificação é cabível de ofício ou a requerimento nos casos de: a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; b) indicação ou atualização de confrontação; c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; g) inserção ou modificação dos dados de

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E457F.

qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas.

A retificação bilateral, por sua vez, é cabível mediante requerimento do interessado e visa à "inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área", mediante apresentação de planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e pelos confrontantes" (Lei n. 6.015/73, artigo 213, II).

Colhe-se do art. 212 da Lei n. 6.015/1973, ainda, que a retificação de registro admite a via judicial ou extrajudicial. Na via judicial, aplica-se procedimento de jurisdição voluntária e de cognição restrita. Na via extrajudicial, cabe ao oficial registrador a análise do requerimento, além de eventual impugnação, permitida a rejeição de plano por meio de ato motivado (NSCGJ, Capítulo XX, subitens 136.6, 136.19, I, 421.2 e seguintes). Assim, a retificação somente é possível nos casos em que o erro ou a omissão possam ser facilmente identificados e não haja lide, admitida transação para superação de divergências que envolvam direitos disponíveis, nos termos do art. 213, § 6º, da Lei n. 6.015/1973.

Sobre o tema:

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

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E457F.

[...]

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. [...]

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".

(CGJ/SP, Processo n. 1001451-54.2025.8.26.0103; Parecer 495/2025-E, Autoria do Parecer: Dra. Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad; Corregedor-Geral da Justiça Des. Francisco Loureiro, j. 11.12.2025)

De todo modo, pela segurança que se espera do sistema, somente a retificação intramuros – aqui entendida como retificação interna, nas forças do próprio título de domínio – é legítima. A retificação não pode ser deturpada como meio de aquisição da propriedade, pois se trata de instrumento apenas para a correção de falhas ou lacunas facilmente comprováveis em transposições já existentes.

Nesse sentido, na nota relativa ao subitem 136.6 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ/SP, consta:

NOTA – A retificação será negada pelo Oficial de Registro de

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E457F.

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

Apesar disso, a precária descrição do imóvel, com divisas mal definidas, não basta para a rejeição de plano do requerimento. Diante da dificuldade de apurar a preservação das divisas, e a sua eventual alteração, deve ser verificada a anuência dos confrontantes, que assim "darão ao registrador alguma segurança"[1]:

> 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.
>
> 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

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

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E457F.

alguma divisa, avanço em áreas não abrangidas pelo título registrado.[2]

Nesse sentido, consta do subitem 136.15 do Capítulo XX das NSCGJ que, se necessário para a retificação, o oficial deverá realizar diligências e vistorias externas e usar documentos e livros mantidos no acervo da serventia, bem como poderá, diante de erro ou lacuna na planta ou memorial descritivo, intimar fundamentadamente o requerente e o profissional habilitado para que esclareçam dúvidas, complementações ou correções.

Nessa linha, de acordo com a jurisprudência desta Corregedoria-Geral da Justiça, a constatação da precariedade descritiva do imóvel no fólio registral não enseja, por si só, a inviabilidade da retificação pela via extrajudicial, notadamente quando o requerimento é instruído por planta e memorial descritivo subscritos por responsável técnico habilitado, bem como com a anuência dos confinantes.

Nesse sentido:

> Direito Registral. Recurso Administrativo. Retificação de Registro Imobiliário. Provimento do recurso. [...]
>
> III. Razões de Decidir
>
> 3. O procedimento envolve pedido de retificação administrativa e desmembramento de imóvel rural para inserção de coordenadas georreferenciadas, não se tratando de ato de registro *stricto sensu*, mas de averbação.
>
> 4. A retificação, acompanhada do georreferenciamento e de todas as anuências exigidas, não pode ser impedida por insegurança

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

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E457F.

gerada por presunções sobre a natureza *intra muros*, em que pese a descrição precária da matrícula.Fundamento principal da recusa foi o do aumento da área de superfície em porção superior a 10% da atual. Critério para se deferir a retificação não é meramente quantitativo, mas sobretudo qualitativo. Justifica-se apenas maior cautela para aumentos expressivos de área de superfície. No caso concreto a ausência de oposição ou a anuência de todos os confrontantes, somada ao georreferenciamento da gleba a dos destaque sofridos pela abertura de vias confere a necessária segurança à retificação.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido. Determinado o prosseguimento do processo extrajudicial de retificação e desmembramento da área da matrícula nº 1935.

Tese de julgamento: 1. A retificação de área, ainda que com acréscimo superior a 20%, pode ser realizada administrativamente, desde que haja anuência dos confrontantes e certificação adequada. 2. A descrição precária da matrícula não impede a retificação quando acompanhada de georreferenciamento e anuências.

(CGJ/SP, Processo n. 1001068-66.2022.8.26.0205; Parecer n. 35/2025-E; Autoria do Parecer: Dra. Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques; Corregedor-Geral da Justiça Des. Francisco Loureiro, j. 30.01.2025)

DIREITO REGISTRAL – RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA - GEORREFERENCIAMENTO – RECUSA AMPARADA EXCLUSIVAMENTE NO AUMENTO SUBSTANCIAL DE ÁREA

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E457F.



DO IMÓVEL – INADMISSIBILIDADE – PROCESSAMENTO DO PEDIDO – OBRIGATORIEDADE – RECURSO PROVIDO.

[...]

5. O aumento de área, ainda que expressivo, não impede, isoladamente 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.

(CGJ/SP, Processo n. 1001504-33.2023.8.26.0288; Parecer n. 499/2025-E; Autoria do Parecer: Dr. Luciano Gonçalves Paes Leme; Corregedor-Geral da Justiça Des. Francisco Loureiro, j. 12.12.2025)

Quanto à anuência dos confrontantes, não se exige que sua obtenção seja prévia e pré-constituída, até mesmo como consectário da admissão de transação entre os interessados. De acordo com o subitem 136.7 do Capítulo XX das NSCGJ, caso a planta e memorial descritivo apresentados para a retificação não estejam assinados por todos os confrontantes, cumpre ao oficial notificar os confrontantes que não subscreveram a planta para se manifestarem no prazo de quinze dias, sob pena de ser presumida a concordância, conforme preceitua o subitem 136.14 do Capítulo XX das NSCGJ.

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E457F.

Uma vez firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, os recorrentes buscam a retificação da descrição e a averbação de georreferenciamento do imóvel rural inscrito sob a matrícula n. 3.608, na qual a descrição consta nos seguintes termos (fls. 172):

> Um imóvel rural, com área de cinco (5) alqueires, ou sejam, doze hectares e dez ares (12,10 ha.), encravado na Fazenda Moreiras, Bairro Santa Rosa, neste município e comarca, contendo 2 casas, uma tulha, 9.500 cafeeiros, cercas de arame e menores benfeitorias; confrontando, em sua integridade, com João Florentino Bertolo e outro; Cia. Agrícola Colombo; Basílio Salvador Colombo e com Marlene Catiste Vercesi.

Conforme as informações prestadas pela oficiala de registro (fls. 1-10), o requerimento de retificação foi inicialmente protocolado em 21.9.2023 (fls.11/12) e acumula seis notas devolutivas, a última das quais dá origem ao presente pedido de providências, relativa à prenotação n. 68.541.

Na nota devolutiva, são apresentados os seguintes fundamentos para obstar o prosseguimento do procedimento administrativo (fls. 3-4 e 129-130):

i) precariedade da descrição do imóvel na matrícula objeto da retificação, o que inviabiliza a conferência da exatidão da planta e do memorial descritivo apresentados para averbação (vício de ablaqueação);

ii) ausência de assinatura do confinante titular da matrícula n. 2.789 na planta e no memorial descritivo;

iii) descaracterização da figura geométrica original em virtude de desapropriação indireta promovida pela municipalidade;

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E457F.



iv) insuficiência da mera coincidência nominal dos confrontantes para a inequívoca identificação do bem, porquanto João Florentino Bertolo e Cia. Agrícola Colombo figuram como proprietários de diversos imóveis na mesma região;

v) sobreposição de áreas entre as matrículas confrontantes n. 2.789 e 2.328 evidenciada pelo estudo técnico juntado pela requerente, situação que enseja insegurança jurídica quanto à correção das delimitações em face do imóvel cuja matrícula se requer a retificação; e

vi) parametrização da matrícula n. 2.789 na planta e memorial embasada em dados extraídos do Cadastro Ambiental Rural (CAR), os quais possuem natureza estritamente declaratória e unilateral, razão pela qual inaptos para amparar retificações no fólio registral.

A registradora, então, indeferiu o prosseguimento do procedimento por concluir que i) é impossível atestar a correspondência fática entre a planta e o memorial apresentados e o imóvel da matrícula n. 3.608; ii) inexiste viabilidade para a identificação de todos os confrontantes; e iii) há risco de transposição de área pública para o perímetro do imóvel alvo da retificação (fls. 8-9).

No entanto, de acordo com o subitem 136.15 do Capítulo XX das NSCGJ e da jurisprudência supramencionada desta Corregedoria-Geral, a precariedade descritiva do imóvel – ainda que apenas com contornos da área, das benfeitorias e das confrontações, sem pontos de amarração, vértices, azimutes ou distâncias lineares – não é óbice, por si só, apto a inviabilizar de plano a retificação extrajudicial.

Na espécie, embora a matrícula contenha descrição precária do imóvel, nota-se que o requerimento de retificação veio instruído por planta e memorial descritivo subscritos por profissional habilitado (fls. 13-34, 35, 36-46, 47, 48, 49-50), bem como com a anuência expressa do Município de

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E457F.

Santa Adélia (fls. 51) e dos confinantes João Colombo Agrícola S.A. e Usina Colombo S.A. Açúcar e Álcool (fls. 28-30).

Assim, na espécie, era impositiva a realização de diligências (ou justificação da impossibilidade) e a intimação do profissional habilitado para o esclarecimento de dúvidas, complementações ou correções na planta e memorial descritivo, na forma do subitem 136.15 do Capítulo XX das NSCGJ.

Quanto à apontada copropriedade na titularidade das áreas limítrofes, preceitua o art. 213, § 10, I, da Lei n. 6.015/1973 (reproduzido no subitem 136.9, I, do Capítulo XX das NSCGJ/SP) que qualquer dos condôminos representará o condomínio geral no procedimento de retificação extrajudicial.

De outro lado, a ausência de assinatura de determinado confinante na planta e no memorial descritivo apresentados pelo requerente não acarreta, por si só, a inviabilidade da via extrajudicial. Para a regular marcha do procedimento, impõe-se a notificação dos confrontantes que não subscreveram o estudo técnico, nos termos do subitem 136.7 do Capítulo XX das NSCGJ/SP.

Quanto à inviabilidade de aferição dos reais confrontantes, os recorrentes apresentaram planta e memorial descritivo, subscritos por responsável técnico habilitado, nas quais estão detalhados os confinantes e respectivas matrículas.

A análise das matrículas (fls. 138-176) indica a potencial contiguidade das áreas, situadas no Bairro Santa Rosa, a partir do cruzamento entre as descrições perimétricas e o histórico dos titulares.

Com efeito, na matrícula n. 2.328 (Fazenda Santa Helena, fls. 144-155), a averbação de retificação de área (Av. 9 – fls. 148-150)

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E457F.

se refere a memorial descritivo técnico com expressa indicação de confrontação com os imóveis das matrículas n. 2.789 (de João Florentino Bertolo e outros), n. 3.608 (de Olga Aida Joaquim Gomieri e Antonio Tadeu Gomieri, ora recorrentes) e n. 439 (de Josué Joaquim, e Olga Aida Joaquim Gomieri e Antonio Tadeu Gomieri).

A cadeia dominial pretérita aponta a vizinhança de maneira recíproca, pois a descrição original da matrícula n. 2.328 já indica como confinantes Amadeu Trazzi e Basilio Colombo, titulares antecedentes das matrículas n. 3.608 e n. 439, respectivamente. Essa correspondência confirma-se pela análise do registro de abertura da matrícula n. 3.608 (imóvel retificando), o qual elenca como limites territoriais a Cia. Agrícola Colombo e Marlene Catiste Vercesi (ambos vinculados à matrícula n. 2.328), além de mencionar João Florentino Bertolo e outro (titulares da matrícula n. 2.789) e Basilio Salvador Colombo (matrícula n. 439 – fls. 138-143).

Ademais, a matrícula n. 2.789 cita em sua descrição primeva Marlene Catiste Vercesi e outros e Amadeu Trazzi como confrontantes. A matrícula n. 832 (fls. 199-207), por sua vez, indica expressamente como confrontante José Semedo, titular originário da matrícula n. 439. A comprovação técnica dessa relação espacial consolidou-se na averbação de retificação de área e desmembramento (Av. 10 – fls. 206-207), que encerrou a matrícula n. 832 e fracionou a área nas matrículas n. 10.159 (Gleba A) e n. 10.160 (Gleba B). O memorial descritivo desta última atesta a vizinhança com o complexo imobiliário em comento, ao descrever a confrontação direta com as terras de João Florentino Bertolo e José Reinaldo Bertolo, com menção expressa na matrícula n. 2.789

Por outra perspectiva, não é possível, ao menos por ora, obstar o prosseguimento da retificação extrajudicial com amparo exclusivo na constatação de sobreposição de áreas entre as matrículas n. 2.789 e 2.328 no estudo técnico exibido pela parte recorrente. Nenhuma das matrículas

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E457F.

sobrepostas corresponde ao imóvel objeto da retificação (matrícula n. 3.608) e não está claro de que modo tal sobreposição afeta a linha divisória do imóvel da matrícula a ser retificada. Ademais, a matrícula n. 2.328 pertence exatamente ao titular que se absteve de anuir ao memorial descritivo e à respectiva planta. Afigura-se, portanto, recomendável a sua prévia notificação no procedimento para oportunizar sua manifestação.

Já no tocante à Estrada Municipal SAD-030, não se ignora que o procedimento de retificação não admite acréscimo ou desfalque de área integrante do polígono original. No entanto, na espécie, o estudo técnico atesta a natureza intramuros do pleito retificatório e conta com a anuência do Município de Santa Adélia, o que recomenda que, antes da rejeição de plano do requerimento, o profissional técnico seja intimado para prestar esclarecimentos quanto ao ponto.

Por fim, o uso de planta apresentada ao Cadastro Ambiental Rural em relação ao imóvel de matrícula n. 2.789 não inviabiliza, por si só, a retificação extrajudicial. Conforme já asseverado, inexiste, por ora, qualquer indicativo de que o imóvel objeto da retificação, na forma como descrito, invada a área das matrículas confinantes.

Nota-se, portanto, que a recusa não veio lastreada em exame acurado do acervo tabular correlato. A assertiva de que os confinantes são ou foram proprietários de inúmeros imóveis na região não pode ser acolhida sem o exame exauriente das matrículas afetadas, sob pena de esvaziamento do sistema registral.

Nessa ordem de ideias, as preocupações da oficiala de registro não devem ser afastadas desde já, mas não podem levar à rejeição de plano do requerimento, e sim ao aprofundamento das diligências preconizadas pelos subitens 136.7 e 136.15 do Capítulo XX das NSCGJ para a verificação quanto ao cabimento da retificação pela via extrajudicial.

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E457F.

É dizer, os fundamentos invocados pela oficiala não são indevidos, nem irrelevantes, nem impertinentes, mas a rejeição da retificação pela via extrajudicial, na espécie, pressupõe diligências prévias, que não foram promovidas no curso do procedimento. A exigência de prévio esgotamento das diligências complementares cabíveis, evidentemente, não obsta a emissão de nova nota devolutiva para o requerimento formulado, caso o resultado das diligências não seja suficiente para evidenciar o cabimento da retificação pela via eleita.

Sendo assim, a rejeição da retificação depende de prévia verificação pormenorizada do acervo tabular. Desse modo, na espécie, revela-se imprescindível a notificação dos confrontantes que não assinaram a planta e o memorial descritivo do imóvel retificando, bem como a notificação do profissional técnico para os esclarecimentos necessários.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso administrativo, a fim de determinar que a oficiala registradora dê prosseguimento ao procedimento de retificação extrajudicial de registro prenotado sob o n. 68.541, notadamente a fim de promover as diligências previstas nos subitens 136.7 e 136.15 do Capítulo XX das NSCGJ.

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E457F.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Proc. nº 1000935-11.2025.8.26.0531

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** o recurso administrativo e a ele **dou provimento,** para determinar que a oficiala registradora prossiga com procedimento de retificação extrajudicial de registro prenotado sob o n. 68.541, promovendo as diligências previstas nos subitens 136.7 e 136.15 do Capítulo XX das NSCGJ.

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 1000935-11.2025.8.26.0531 e o código 17E6454.