(27/2026-E)

EMENTA. Recurso Administrativo. Registro de Imóveis. Retificação de área rural. Impugnação infundada. Recurso desprovido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo contra decisão rejeitando impugnação a retificação administrativa voltada à conformação da descrição registrária à situação fática local. O recorrente alega inadequação da via eleita em virtude de questão de alta indagação. Aponta inconsistências do trabalho técnico e falta de qualificação de seu subscritor. Alega interferência em área pública.

II. **Questão em Discussão**

2. São questões em discussão determinar: se está caracterizada questão de alta indagação, se a retificação implica prejuízo ao impugnante ou a outro confrontante, se ele tem interesse e legitimidade para além da defesa de seu terreno, se os responsáveis pelo laudo técnico estão habilitados.

III. **Razões de Decidir**

3. Inexistência de questão de alta indagação ou qualquer outro óbice à via administrativa para retificação da área. Ausência de invasão, sobreposição ou qualquer prejuízo ao terreno do impugnante. Falta de interesse e legitimidade para postular em defesa de direito alheio. Inexistência de usurpação de área pública. Habilitação regular dos responsáveis pelo laudo técnico. Impugnação infundada.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

6. Tese de julgamento: a) A inexistência de questão de alta indagação, de prejuízo ao impugnante e de usurpação de área pública autorizam o processamento da retificação administrativa da área rural; b) O impugnante carece de interesse e legitimidade para postular em defesa de área e direito alheios.

V. **Legislação Citada**

7. art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973; item 136.19, Capítulo XX, das NSCGJ.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001380-83.2025.8.26.0028 e o código 15489D1.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de procedimento administrativo de retificação de área do imóvel de matrícula nº 9.075 do Registro de Imóveis da Comarca de Aparecida/SP, instaurado a requerimento da proprietária Cerâmica Filippo Ltda..

Os confrontantes foram notificados, a saber: a própria requerente (matrícula nº 8.240); a Municipalidade de Aparecida/SP (matrículas nº 13.096 e 18.143); Antonio Novaes Guimarães Filho, Maria Isa Monteiro Novaes Guimarães, Benedito Novaes Guimarães e Mauricio Monteiro Novaes Guimarães (matrícula nº 5.009), este último impugnante (fls. 115/128).

O Oficial Registrador rejeitou a impugnação (item 138.19, cap. XX, NSCGJ), determinando o prosseguimento da retificação (fls. 159/163). O impugnante apresentou recurso (fls. 179/192), rejeitado pela MM. Juíza Corregedora Permanente (fls. 991/994).

Sobreveio recurso administrativo (fls. 1003/1025). Em síntese, o impugnante Maurício articula preliminar de nulidade por ausência de intervenção ministerial. Afirma inadequação da via eleita para alteração de confrontações historicamente consolidadas e para dirimir matéria de alta indagação e complexidade, verificada no caso concreto. Aponta incongruências no trabalho técnico apresentado pela requerente, questionando a habilitação do profissional subscritor, desconformidade às medidas constantes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e envolvimento de logradouro municipal (Rua Maria Benedita Rocha da Silva), tudo a demandar a realização de perícia judicial. Invoca o art. 21 da LINDB. Defende a ocorrência de abuso de direito. Nesses termos, requer o provimento do recurso, reformando-se a decisão recorrida para

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001380-83.2025.8.26.0028 e o código 15489D1.

determinar a remessa da controvérsia à via judicial contenciosa.

Contrarrazões fls. 1032/1042.

O d. Representante do Ministério Público opinou pelo provimento do recurso (fls. 1048/1052).

É o relatório.

OPINO.

De início, fica consignado que, em se tratando de pedido de retificação de área, o recurso administrativo deve ser recebido e processado na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, competindo sua apreciação a esta Corregedoria-Geral.

Insurge-se o recorrente contra retificação administrativa de registro imobiliário fundada no art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973, por intermédio do qual se pretende adequar a situação fática do local à descrição objetiva contida na matrícula nº 9.075 do Registro de Imóveis da Comarca de Aparecida/SP.

O Oficial reputou infundada a impugnação do confrontante (fls. 159/163), mesmo entendimento manifestado pela d. Juíza Corregedora Permanente (fls. 991/994), cuja decisão não comporta reparo.

Quanto à matéria preliminar, está sanada eventual nulidade por ausência de manifestação do Ministério Público em primeiro grau, ante a ausência de prejuízo e, sobretudo, o suprimento em segundo grau, conforme reconhecido pelo d. representante ministerial (fls. 1049/1050).

No mais, as razões recursais não prosperam.

Não se verifica matéria de alta indagação ou complexidade fática a obstruir a via administrativa. Os trabalhos técnicos que instruem o pedido de retificação (georreferenciamento, memorial descritivo – fls.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001380-83.2025.8.26.0028 e o código 15489D1.

26/52) dão conta de que a descrição constante na matrícula não traduz um polígono fechado como se espera de uma descrição tabular, caracterizando erro técnico sanável via retificação. Acusam, ainda, diferença angular que, ao longo de quase 1.000 metros de distância entre dois pontos, resulta em diferença de 50 metros quadrados - 344 m2 na matrícula atual; 394,00 m2 na descrição extraída na verificação *in loco* (fls. 40. Croqui ilustrativo a fls. 31).

A documentação técnica atesta que se trata, de fato, de mera conformação da descrição registrária à realidade fática local, há muito consolidada. Não há interferência no alinhamento das vias ou na área dos terrenos confinantes.

Conforme consignado pela i. Juíza, a impugnação "não individualiza, com precisão georreferenciada, 'onde' e 'quanto/como' a nova descrição implicaria avanço sobre a matrícula n. 5.009, limitando-se a questionar a adoção da referência (margem da via/talvegue) sem apontar, em coordenadas ou por segmento de linha, a exata porção supostamente invadida e sua repercussão métrica no perímetro retificando. Trata-se precisamente da hipótese descrita na Nota ao item 136.19 (impugnação que não indica de forma plausível “onde e de que forma” ocorreria o avanço), o que atrai a qualificação de infundada, cabendo sua apreciação e rejeição, de plano" (fls. 993).

Em outras palavras, o recorrente não se desincumbiu de comprovar invasão, sobreposição ou qualquer forma de prejuízo a seu terreno, o que, diga-se, nem sequer é afirmado de maneira expressa.

Dispõe a nota ao item 136.19 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça:

> "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 GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001380-83.2025.8.26.0028 e o código 15489D1.

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

Por este motivo, não desautorizam a retificação administrativa a controvérsia atinente à alegada não confrontação da Rua Maria Benedita Rocha da Silva com as áreas do recorrente (matrícula nº 5.009) e do imóvel retificando (entre os pontos BHD-M-3078 e BHD-M-3834), bem como suposta divergência envolvendo a divisa histórica entre essas glebas (via de ligação ou vala paralela - fls. 142/143).

No que tange ao primeiro ponto, importa, para os presentes fins, a manifestação expressa da Municipalidade concordando com a retificação e negando usurpação de área pública, em especial do mencionado logradouro (fls. 22/24).

O impugnante carece de interesse e legitimidade para postular em defesa de área que não a sua. Mais que isso: descabe-lhe reclamar porque, na nova descrição, a área pública passa a ocupar espaço que ele entende ser do recorrente, resultando em área pública maior, e não menor.

Naquilo que lhe diz respeito, o recorrente deixou de demonstrar qualquer prejuízo decorrente do fato de a indigitada rua estender-se até seu terreno, substituindo, neste pequeno trecho, a confrontação com a requerente.

Além disso, ao contrário do laudo trazido pela requerente o questionamento do impugnante carece de lastro em georreferenciamento, não tendo, também por este motivo, o condão de elidir a presunção de legitimidade do ato administrativo da Municipalidade.

Quanto ao segundo ponto, cumpre salientar que eventual divergência possessória ou dominial entre particulares não está minimamente caracterizada, não ultrapassando a seara da mera conjectura. O

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001380-83.2025.8.26.0028 e o código 15489D1.

impugnante – repita-se – nem sequer formula alegação específica nesse sentido.

Tampouco merece guarida a alegada divergência em relação à metragem do imóvel junto ao Cadastro Ambiental Rural (CAR), o que, por si, não desautoriza o trabalho técnico apresentado pela requerente.

Por seu turno, o credenciamento no INCRA não é requisito de qualificação indispensável para elaboração do laudo técnico. Subscreveu-o engenheiro civil regularmente habilitado junto ao órgão competente (CREA 506.220.220-0 – fls. 40/42). Habilitado, igualmente, era o profissional subscritor do georreferenciamento certificado pelo SIGEF (fls. 43/49 - (CREA 506.005.573), este último também credenciado no INCRA.

Como se observa, dois profissionais regularmente qualificados respondem pelos trabalhos técnicos que embasam o pleito de retificação. O questionamento do impugnante, também neste ponto, merece ser afastado.

Descabida, por sua vez, a invocação do art. 21 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), tendo em vista que a retificação administrativa não implica invalidação de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa. Por conseguinte, corregedoria permanente e oficial registrador não estavam obrigados a indicar na decisão as consequências jurídicas e administrativas da retificação.

A adotar essa linha de argumentação, era ônus do impugnante explicitar efeitos práticos supostamente desautorizados pela ordem jurídica, em especial eventual interferência indevida na esfera de direitos de terceiros. Como visto, o recorrente dele não se desincumbiu.

Sendo assim, e respeitado o d. entendimento ministerial divergente, é de se concluir que a retificação administrativa está respaldada no direito aplicável e na prova dos autos, comportando manutenção a decisão recorrida.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001380-83.2025.8.26.0028 e o código 15489D1.

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

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA

Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001380-83.2025.8.26.0028 e o código 15489D1.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 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 1001380-83.2025.8.26.0028

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.

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 1001380-83.2025.8.26.0028 e o código 155E4E3.