

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0017409-78.2025.8.26.0562

(395/2026-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA. MATRÍCULAS ABERTAS A PARTIR DO REGISTRO DA CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. ALEGAÇÕES DE DIVERGÊNCIA DE ÁREA, AUSÊNCIA DE VINCULAÇÃO COM A MATRÍCULA ORIGINÁRIA, SOBREPOSIÇÃO DE IMÓVEIS E INCLUSÃO INDEVIDA DE TITULARES. PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DA NULIDADE E DE CANCELAMENTO DE REGISTROS. QUESTÕES RELACIONADAS AO CONTEÚDO E À VALIDADE DO TÍTULO CAUSAL, INSUSCETÍVEIS DE APRECIAÇÃO NA ESTREITA VIA ADMINISTRATIVA. NULIDADE DE PLENO DIREITO PREVISTA NO ARTIGO 214 DA LEI Nº 6.015/1973 RESTRITA A VÍCIOS FORMAIS, EXTRÍNSECOS E DIRETAMENTE VERIFICÁVEIS NO PRÓPRIO ASSENTO. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. CONTROVÉRSIA JÁ SUBMETIDA À VIA JURISDICIONAL, COM PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Bianor Edi Moscone Borges** contra a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, que julgou improcedente o pedido de providências instaurado para apuração de alegadas irregularidades relacionadas às matrículas n. 9.200 e n. 95.100, bem como a outros assentos delas derivados, todos vinculados ao Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social do loteamento denominado Floriano de Freitas, Vila Tupi II, situado no Município de Bertioga.

O recorrente sustenta, em síntese, que a matrícula n. 95.100 teria sido aberta sem adequada vinculação fático-jurídica com a matrícula n. 9.200, com alteração da área de aproximadamente 70.000 m² para mais de 81.000 m², sem o necessário georreferenciamento e com a inclusão de pessoas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017409-78.2025.8.26.0562 e o código 1882E55.

estranhas à cadeia dominial. Defende o cabimento da atuação administrativa correcional para o exame da legalidade dos atos registrais, afirma que o caráter corretivo, e não disciplinar, do pedido permitiria ao atual responsável pela serventia sanar erros praticados em gestões anteriores e argumenta que o processamento da regularização fundiária não afasta o dever de qualificação registral, especialmente quanto à observância dos princípios da continuidade e da especialidade objetiva. Ao final, requer a reforma da sentença, o reconhecimento da nulidade da abertura da matrícula n. 95.100 e a adoção das providências necessárias ao bloqueio, cancelamento ou retificação dos assentos impugnados (fls. 1002/1006).

Contrarrazões foram apresentadas às fls. 1013/1018.

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 1032/1033).

É o relatório.

Opino.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

De início, cumpre delimitar o objeto do pedido de providências. Embora o recorrente procure caracterizar sua pretensão como simples exercício da atividade fiscalizatória e corretiva da Corregedoria, os pedidos formulados não se restringem à verificação objetiva de erro material ou de vício formal ostensivamente identificável nos próprios assentos.

Pretende-se, em realidade, reconhecer que a matrícula n. 95.100 foi aberta sem suporte dominial e técnico adequado, que houve acréscimo indevido de área, que determinados imóveis se sobrepõem à área da matrícula n. 9.200 e que terceiros foram incluídos sem legítimo vínculo com a cadeia dominial.

Contudo, a solução dessas questões pressupõe o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017409-78.2025.8.26.0562 e o código 1882E55.

exame da regularidade e da validade dos elementos que instruíram o procedimento municipal de regularização fundiária, inclusive plantas, memoriais descritivos, levantamentos técnicos, definição do perímetro, notificações, titulação dos beneficiários e correspondência física entre as áreas regularizadas e os registros preexistentes.

Não se trata, portanto, de mero controle formal dos assentos, mas de investigação sobre o conteúdo e a própria validade do título causal que ingressou no fólio real.

Essa distinção é decisiva.

Uma vez registrada a Certidão de Regularização Fundiária, eventual desconstituição dos atos dela decorrentes deve observar as hipóteses legais de cancelamento previstas no artigo 250 da Lei n. 6.015/1973.

O cancelamento poderá ocorrer em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado; por requerimento unânime das partes participantes do ato, desde que capazes e observadas as formalidades legais; por requerimento do interessado instruído com documento hábil ou, na hipótese específica prevista no inciso IV do referido dispositivo, a requerimento da Fazenda Pública, acompanhado da certidão de conclusão do correspondente processo administrativo. Não se identifica, nos elementos apresentados, a configuração de qualquer dessas hipóteses a autorizar a desconstituição administrativa dos registros nos moldes pretendidos.

É certo que o artigo 214 da Lei de Registros Públicos estabelece que as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, o invalidam independentemente de ação direta.

O dispositivo, todavia, não confere à autoridade administrativa atribuição irrestrita para examinar causa de invalidade relacionada ao negócio, ao ato administrativo ou ao título que serviu de fundamento ao registro.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017409-78.2025.8.26.0562 e o código 1882E55.

Na esfera correcional, a nulidade passível de reconhecimento direto é a nulidade do próprio registro, decorrente de vício formal e extrínseco, isto é, de defeito inerente ao procedimento registrário e constatável independentemente da investigação dos elementos substanciais do título causal.

Como ensina Afrânio de Carvalho, deve-se distinguir a nulidade direta do registro da nulidade do título com repercussão sobre o assento. A primeira pode ser reconhecida quando o defeito emerge do exame autônomo do registro e da inobservância das formalidades essenciais da inscrição. A segunda, porque depende da apreciação da existência, validade ou eficácia do título causal e alcança direitos inscritos de terceiros, exige processo contencioso com a participação dos titulares atingidos.

A excepcional regra do artigo 214 da Lei n. 6.015/1973 não autoriza, assim, o cancelamento administrativo quando o alegado defeito somente puder ser demonstrado mediante análise de documentos externos ao fólio real, reconstrução da cadeia dominial, levantamento técnico, perícia ou definição de controvérsia sobre domínio e sobreposição.

No caso concreto, a própria narrativa recursal evidencia que o vício apontado não é aferível pela simples leitura da matrícula n. 95.100. Para concluir pela inexistência de correspondência entre ela e a matrícula n. 9.200, pela indevida ampliação do perímetro, pela sobreposição de áreas ou pela inclusão ilegítima de terceiros, seria indispensável confrontar os assentos registrais com o procedimento administrativo de regularização fundiária, os levantamentos topográficos, as plantas, os memoriais descritivos e os demais títulos relativos às áreas envolvidas.

Essas providências descaracterizam qualquer nulidade extrínseca e evidente do registro e deslocam a controvérsia para o campo jurisdicional, em que poderão ser produzidas as provas necessárias e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017409-78.2025.8.26.0562 e o código 1882E55.

assegurado contraditório efetivo a todos os titulares de direitos potencialmente atingidos.

Inclusive, é dos autos que já há em tramite a ação própria (autos do processo n. 1002366-90.2025.8.26.0075), perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Bertioga, que abrange precisamente questões relativas à localização georreferenciada dos imóveis, à inserção total ou parcial das matrículas impugnadas na área correspondente à matrícula n. 9.200, à possível sobreposição entre matrículas originárias e aquelas abertas no procedimento de REURB e à coerência entre os elementos técnicos da regularização fundiária e os registros imobiliários, tendo sido determinada a produção de prova pericial para seu esclarecimento.

A atuação administrativa da Corregedoria Permanente não pode concorrer com a atividade jurisdicional nem antecipar, substituir ou contrariar a solução que será alcançada no processo judicial. A independência entre as instâncias não significa que a autoridade correcional possa decidir, pela via simplificada do pedido de providências, matéria submetida ao Poder Judiciário e dependente da produção de prova técnica. Eventual cancelamento ou modificação dos assentos antes da definição jurisdicional, além de atingir direitos de terceiros sem a amplitude de contraditório própria do processo contencioso, poderia gerar decisões incompatíveis e comprometer a segurança jurídica que o sistema registral busca preservar.

Ultrapassado este ponto, a alegação de que a Corregedoria-Geral não estaria sendo chamada a decidir a titularidade dominial, mas apenas a fiscalizar a legalidade registral, não altera essa conclusão.

A natureza atribuída pela parte ao pedido não se sobrepõe ao seu conteúdo concreto. O reconhecimento de que determinadas pessoas são estranhas à cadeia dominial, de que a área indicada na matrícula não corresponde ao imóvel originário ou de que novas matrículas recaem sobre o perímetro de matrícula anterior produziria efeitos diretos sobre a existência, a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017409-78.2025.8.26.0562 e o código 1882E55.

extensão e a titularidade de direitos reais registrados. Não é possível alcançar esse resultado sob a denominação de providência meramente corretiva sem ingressar no mérito das relações jurídicas e administrativas que deram causa aos assentos.

Também não merece acolhida a tese de que o dever de qualificação registral teria sido indevidamente mitigado em razão da regularização fundiária. O registrador exerce controle de legalidade do título apresentado, mas sua qualificação se desenvolve nos limites das atribuições estabelecidas pela legislação registral e pela disciplina específica da REURB. Não lhe cabe substituir o Município na elaboração ou revisão do projeto, refazer levantamentos topográficos, redefinir o perímetro aprovado, alterar unilateralmente metragens e confrontações constantes da Certidão de Regularização Fundiária ou solucionar conflito dominial entre beneficiários e titulares de registros anteriores.

O projeto foi processado pelo Município de Bertioga e os atos de abertura das matrículas decorreram do registro da respectiva CRF, razão pela qual eventual demonstração de desconformidade intrínseca dos elementos técnicos demanda impugnação do título na origem ou apreciação judicial, e não simples correção unilateral pelo Oficial de Registro de Imóveis.

A invocação dos princípios da continuidade e da especialidade objetiva tampouco basta para caracterizar nulidade extrínseca. A alegada violação desses princípios não emerge de defeito imediatamente perceptível no assento, mas da premissa, ainda controvertida, de que a matrícula n. 95.100 não corresponderia ao perímetro da regularização, teria absorvido área superior à disponível ou conteria imóveis e titulares sem vínculo jurídico com a matrícula n. 9.200. A confirmação dessas premissas depende exatamente da apuração técnica e dominial que está sendo realizada na via jurisdicional. Sem ela, não há base segura para afirmar que a qualificação registral foi formalmente defeituosa.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017409-78.2025.8.26.0562 e o código 1882E55.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017409-78.2025.8.26.0562 e o código 1882E55.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Processo nº 0017409-78.2025.8.26.0562

Vistos.

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

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 0017409-78.2025.8.26.0562 e o código 1882F2E.