

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001086-19.2024.8.26.0205

(204/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. DIREITO REGISTRAL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPUGNAÇÃO FUNDADA. CONTROVÉRSIA SOBRE DOMÍNIO OU LIMITES FÍSICOS DOS IMÓVEIS. REMESSA ÀS VIAS ORDINÁRIAS. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

1. A retificação de registro imobiliário (Lei n. 6.015/1973, art. 213) tem por finalidade a adequação do registro à realidade extrarregistral em virtude de divergência entre o assento e a realidade do imóvel. Assim, o procedimento de retificação destina-se à correção de omissões, imprecisões ou erros na transposição de elementos do título, e não se presta como forma oblíqua de aquisição da propriedade.

2. A retificação pressupõe a ausência de litígio sobre o direito de propriedade. A apresentação de impugnação fundada sobre o domínio ou sobre as divisas reais do imóvel impõe a remessa das partes às vias ordinárias (Lei n. 6.015/1973, art. 213, § 6º).

3. No caso concreto, o confrontante impugnou o pedido de retificação sob a afirmação de que os vértices não obedecem a real posição. A controvérsia ultrapassa a simples correção perimetral e consubstancia litígio sobre o direito de propriedade, o que impõe a remessa dos interessados às vias ordinárias.

4. Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por Carlos Roberto Berlato e Sueli Aparecida Ferreira Berlato. (fls. 133-141) contra sentença proferida pelo Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Getulina/SP, a qual indeferiu o pedido de retificação administrativa de registro imobiliário e unificação de matrícula de imóveis e remeteu as partes às vias ordinárias para discussão do direito de propriedade (fls. 124-127).

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 1001086-19.2024.8.26.0205 e o código 16AF7B1.

Os recorrentes protocolaram perante o oficial pedido de retificação de registro e unificação dos imóveis rurais matriculados sob n. 4.026, 4.101, 4.163 e 4.173, denominados “Estância Eliene”. Constou ainda o pedido de averbação das coordenadas georreferenciadas.

Após as notificações dos confrontantes, Sueli Ravazzi Pelloso, nua proprietária do imóvel de matrícula n. 2.528 (Estância Nossa Senhora de Fátima), com seu esposo Paulo Pelloso, apresentou impugnação (fls. 33) com planta georreferenciada. Aduz, em breve síntese, que os vértices DSBH-P-1977 e DSBH-M-0886 não observam a real posição na divisa e avançam sobre sua propriedade.

Os recorrentes apresentaram, por meio de laudo técnico, manifestação às fls. 55-58. Ademais, às fls. 93-98, reforçam seus argumentos de inexistência de invasão.

O juízo de primeiro grau proferiu r. sentença, na qual reconheceu que a impugnação apresentada trouxe questões complexas, tal qual a localização de uma suposta estrada que cortava os terrenos e a correta delimitação das áreas. Assim, por envolver questão sobre direito de propriedade, manteve o óbice ao prosseguimento do procedimento administrativo de retificação de registro.

Nas razões recursais (fls. 133-141), os recorrentes reforçam o argumento de inexistência de invasão.

Houve resposta ao recurso (fls. 148-152).

A Procuradoria Geral de Justiça, apresentou, às fls. 161-163, parecer pelo não provimento do recurso.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

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 1001086-19.2024.8.26.0205 e o código 16AF7B1.

Opino.

Preambularmente, impende consignar a natureza estritamente administrativa do presente feito. Por se tratar de insurgência contra ato de serventia extrajudicial diverso de registro em sentido estrito, o apelo deve ser recebido e processado como recurso administrativo, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Com efeito, ao Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n. 3/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. E o procedimento de dúvida é cabível somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

A controvérsia recursal cinge-se à viabilidade de retificação de registro imobiliário diante da apresentação de impugnação por confrontante.

Colhe-se do art. 212 da Lei de Registros Públicos – LRP (Lei n. 6.015/1973) que, se o registro ou a averbação for omisso, impreciso ou não exprimir a verdade, a retificação do registro ou averbação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial, com natureza de procedimento de jurisdição voluntária e de cognição restrita.

As hipóteses de cabimento da retificação estão listadas no art. 213 da Lei de Registros Públicos, a saber: 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

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 1001086-19.2024.8.26.0205 e o código 16AF7B1.

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 qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; (h) inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruída com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes (neste último caso, a retificação depende de requerimento do interessado).

Portanto, a retificação de registro imobiliário, prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos, tem o condão de corrigir erros formais do assento e não tem por finalidade aumentar os limites e confrontações de imóvel. Sobre o tema, a jurisprudência entende que a ação de retificação de registro não pode ser manejada como meio de aquisição de propriedade imóvel ou como substitutiva da ação de usucapião, o que depende de ação própria.

O procedimento de retificação de registro pela via extrajudicial é regulamentado pelo subitem 136.19 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo (NSCGJ/SP):

> 136.19. Decorrido o prazo de 10 (dez) dias, prorrogável uma única vez por 20 dias a pedido, sem a formalização de transação para solucionar a divergência, o Oficial de Registro de Imóveis:
>
> I - se a impugnação for infundada, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a

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 1001086-19.2024.8.26.0205 e o código 16AF7B1.

considerou, e prosseguirá na retificação caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares, ao Juiz Corregedor Permanente competente; ou

II - se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente e o profissional que houver assinado a planta, na forma do subitem 136.18, desta Subseção, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente competente.

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

136.20. Em qualquer das hipóteses previstas no subitem 136.19, os autos da retificação serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na retificação se a impugnação for rejeitada, ou a extinguirá em cumprimento da decisão do juízo que acolheu a impugnação e remeteu os interessados às vias ordinárias.

Nesse sentido, é imperativo reconhecer "a impossibilidade de superar os limites tabulares do imóvel retificando em violação aos direitos registrados dos confrontantes", de modo que, diante de alegação fundada de invasão ou sobreposição de áreas, deve ser promovida a "remessa para as vias ordinárias". (PASSOS, Josué Modesto; BENACCHIO, Marcelo. *A dúvida no registro de imóveis*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, p. 177-179)

Observa-se, portanto, que a via extrajudicial de retificação pressupõe a ausência de litígio sobre o direito de propriedade. Se ocorrer impugnação fundada sobre o domínio ou as divisas reais do imóvel, a

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 1001086-19.2024.8.26.0205 e o código 16AF7B1.

controvérsia deve ser dirimida na via jurisdicional contenciosa, dada a necessidade de cognição exauriente em procedimento sob o crivo do contraditório.

Uma vez firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, verifica-se que Sueli Ravazzi Pelloso e seu esposo Paulo Peloso impugnaram o pedido com o argumento de que a retificação altera as linhas divisórias históricas entre os imóveis (fls. 33). Os impugnantes, inclusive, trouxeram aos autos planta georreferenciada elaborada por técnico agrimensor (fls. 52).

Diante disso, a resolução da controvérsia instalada depende de provimento jurisdicional sob procedimento contencioso, à luz do que dispõe o art. 213, § 6º, da Lei n. 6.015/1973.

Com efeito, há no caso controvérsia marcada por crise de certeza, a demandar resolução após regular trâmite do procedimento cognitivo previsto na legislação processual civil. Por um lado, o impugnante afirma ter havido alteração física das divisas e trouxe início de prova do alegado (fls. 34-52). Por outro, a parte recorrente alega que não há alteração das divisas e, para tanto, indica que a mencionada antiga “estrada boiadeira” pertence ao imóvel da impugnante, de modo que estão corretas as aferições; e trouxe um novo parecer técnico contrário às alegações dos impugnantes (fls. 55-58).

O choque direto de narrativas, os estudos técnicos divergentes e o conflito entre as provas documentais revelam a crise de certeza entre os envolvidos. Assim, o Juízo Corregedor Permanente agiu de modo escorreito ao remeter os interessados às vias ordinárias, pois a resolução do conflito verificado extrapola o objeto da retificação.

A controvérsia fático-probatória permite constatar que a retificação não consubstanciaria mera correção perimetral, mas encerraria conflito sobre os limites dos imóveis, em via absolutamente inadequada para

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 1001086-19.2024.8.26.0205 e o código 16AF7B1.

tanto. O litígio verificado impede a retificação de registro na forma pleiteada e impõe a remessa às vias ordinárias, como disposto no item 136.20 das NSCGJ e no § 6º do art. 213 da LRP, com a consequente negativa de provimento ao recurso interposto.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

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 1001086-19.2024.8.26.0205 e o código 16AF7B1.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 25 de maio de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Chefe de Seção Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001086-19.2024.8.26.0205

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**.

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 1001086-19.2024.8.26.0205 e o código 16AF7B3.