PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000078-91.2025.8.26.0586

(501/2025-E)

Ementa: DIREITO REGISTRAL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO QUE DEVE SE DESENVOLVER EM ETAPAS PROGRESSIVAS, COM A REALIZAÇÃO DE NOTIFICAÇÕES E PRODUÇÃO DE PROVAS COMPLEMENTARES, SE NECESSÁRIAS, NÃO SE RESTRINGINDO À QUALIFICAÇÃO DO REQUERIMENTO E DOS DOCUMENTOS INICIAIS. PARECER PELO PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO ADMINISTRATIVO PARA QUE O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL POSSA TER CONTINUIDADE.

I. Caso em exame

1. Trata-se de recurso interposto contra sentença que manteve a recusa à retificação de registro imobiliário pela via administrativa com fundamento no artigo 213, II, da Lei de Registros Públicos.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em avaliar se as exigências feitas pelo Oficial de Registro são devidas e se o procedimento foi conduzido corretamente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

III. Razões de decidir

3. A retificação é cabível sempre que houver divergência com a realidade fática. 4. O procedimento administrativo de retificação, conduzido pelo Oficial de Registros, não se restringe à qualificação do requerimento e dos documentos iniciais, mas se desenvolve de forma complexa, em etapas progressivas, com a realização de notificações e produção de provas complementares, se necessárias. 5. Inadequação da devolução imediata se não for o caso de recusa definitiva da pretensão. 6. Exigências pela complementação de documentos ou retificação dos trabalhos técnicos que devem ser formuladas por ato fundamentado, com concessão de prazo razoável para atendimento pela parte interessada, tudo sob o mesmo protocolo. 7. Apossamento administrativo de servidão de passagem. Vias públicas que podem ser integradas ao patrimônio público, excepcionalmente, por simples destinação. Notificação obrigatória do município para manifestação técnica.

IV. Dispositivo e Tese

8. Parecer pelo provimento parcial do recurso, com afastamento de parte das exigências impugnadas e determinação do prosseguimento do expediente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

administrativo.

Tese de julgamento: "A retificação administrativa do registro imobiliário com fundamento no artigo 213, II, da LRP, quando não seja hipótese de imediata negativa do pedido, deve ser conduzida de forma a permitir a correção dos trabalhos técnicos e a realização das notificações necessárias até que seja possível a averbação ou a recusa definitiva da pretensão".

Legislação e jurisprudência relevantes:

- Lei n. 6.015/73, artigo 213, II e §7º; Código Judiciário do Estado de São Paulo, artigo 246; Decreto n.24.643/1934, artigos 2º, 7º e 8º; NSCGJ, Tomo II, Cap. XX, subitens 136.2, 136.3, 136.6, 136.7, 136.10, 136.15 136.19 e 136.20.

- CGJ, Recurso Administrativo n.0002120-13.2015.8.26.0415.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **Bianca Hueb e Leonardo Hueb Festa** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Roque, que manteve a recusa à retificação do registro do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

imóvel da matrícula n.21.566 daquela serventia (fls.94/95).

A parte recorrente apresentou, em sucessivas ocasiões, requerimento para retificação das medidas perimetrais e da área do imóvel de sua propriedade nos termos do artigo 213, II, da Lei de Registros Públicos (prenotações n.152.102, 154.045, 157.678 e 162.424).

O Oficial qualificou negativamente os requerimentos, formulando as seguintes exigências (fls.70/71): retificação do pedido apresentado, o qual descreve incorretamente os dados do título aquisitivo; adequação do requerimento de modo que a área ocupada pela rua Batista Pedroni permaneça no registro originário, pois não existe decreto ou lei de expropriação da faixa ocupada pela via pública; indicação correta da confrontação com a faixa ocupada pela rua Batista Pedroni; reconhecimento da firma de Juliana Caldevilla (Diretora do Departamento de Planejamento da Prefeitura Municipal de São Roque) nas plantas apresentadas; obtenção de anuência da Procuradoria do Estado, notadamente em relação ao trecho onde a divisa é demarcada por um córrego (Lei 9.433/97); inclusão, na descrição do imóvel, do sentido dos segmentos curvos que seguem a divisa materializada pelo córrego e apresentação de certidões atualizadas, expedidas dentro do trintídio legal, do imóvel objeto de retificação e dos imóveis confrontantes.

A parte instruiu seu último protocolo com pedido de reconsideração quanto às exigências pela apresentação do maior número possível de anuências dos confrontantes e pela anuência da Procuradoria do Estado, requerendo a formulação de pedido de providências ao juízo competente em caso de discordância (fls.06/08).

O Oficial manteve as exigências e apresentou o pedido de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

providências, justificando a qualificação negativa e anotando que não houve insurgência contra todos os óbices, o que prejudica a revisão da qualificação pelo juízo corregedor.

Intimada sobre a instauração do procedimento, a parte limitou-se a requerer sua habilitação por considerar que *"a matéria está suficientemente elucidada pelo Oficialato Extrajudicial"* (fl.82).

O MM. Juiz Corregedor Permanente manteve a negativa por entender que as exigências foram bem fundamentadas nos princípios e normas que regem a retificação dos registros imobiliários (fls.94/95).

A parte apresentou, então, recurso de apelação, alegando descumprimento do prazo legal para a devolução dos requerimentos e omissão da sentença, que não enfrentou todos os óbices apontados.

Sustenta que mero erro material quanto às informações constantes no requerimento inicial não permite a qualificação negativa; que busca apuração de remanescente do imóvel, sendo incumbência do Registrador definir como ocorrerá a retificação em relação à via pública; que não pretende retificar a área ocupada pela via pública, a qual está descrita no Decreto Municipal n.936/1974, sendo desnecessário indicação das respectivas confrontações; que é indevido o reconhecimento de firma da funcionária da municipalidade; que é indevida a anuência da Procuradoria do Estado, pois o córrego que confronta com o imóvel não é navegável, ficando a cargo da municipalidade; que a exigência de certidões atualizadas serve apenas para onerar o usuário, pois são emitidas pela própria serventia, sendo possível a consulta direta em seu acervo; que o Oficial não respeita os prazos legais, efetuando as devoluções após o fim do prazo legal para obrigar o usuário a atualizar todas as certidões a cada nova

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

apresentação, além de pagar o valor devido pela prenotação (fls.100/108).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls.137/139).

O feito foi originariamente distribuído ao C. Conselho Superior da Magistratura, que declinou da competência, determinando a redistribuição a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls.141/142).

É o relatório.

De início, como a parte busca retificação administrativa de registro, ato a ser inscrito por meio de averbação, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

No mérito, o recurso deve ser parcialmente provido.

Vejamos os motivos.

A retificação da base objetiva do registro deve ser providenciada sempre que identificada divergência com a realidade fática, em atenção ao princípio da especialidade.

O mesmo procedimento é aplicado para apuração do remanescente de áreas parcialmente alienadas (artigo 213, II e §7º, da LRP).

O proprietário pode buscar a retificação da descrição lançada na matrícula do seu imóvel tanto por procedimento administrativo quanto por procedimento judicial (artigo 212 da Lei de Registros Públicos).

Assim, o procedimento de retificação pode seguir

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

tramitação endorregistral ou extrarregistral conforme classificação proposta pela doutrina[1].

A retificação endorregistral corresponde ao procedimento administrativo que tramita perante o Registro de Imóveis e é conduzido pelo Registrador, que analisará a pertinência do pedido, bem como a validade e o teor dos documentos apresentados, podendo realizar as notificações necessárias ou exigir provas e declarações complementares até chegar a uma conclusão final pelo deferimento ou não do pedido.

Trata-se, portanto, de procedimento complexo que se desenvolve em etapas progressivas perante o Registro de Imóveis.

A retificação extrarregistral, por sua vez, tramita pela via judicial, sendo que a conclusão pelo deferimento da retificação enseja a formação de título próprio, o qual será apresentado ao Registro de Imóveis para ser averbado.

Neste caso, a atuação do Registrador se restringe à qualificação do título judicial, que será analisado e imediatamente averbado ou devolvido se houver exigência a ser satisfeita.

No caso concreto, não há que se falar na inobservância do prazo para análise e averbação da retificação, que é de 30 dias, como dispõe o subitem 136.6, Cap.XX, das NSCGJ.

Por outro lado, nota-se condução equivocada do procedimento, pois se trata de requerimento de retificação endorregistral que foi imediatamente devolvido com exigências que deveriam ser atendidas em um único procedimento (entenda-se, sob a mesma

[1] PATAH, Priscila; PEDROSO, Alberto. Retificações no Registro de Imóveis - Ed. 2024. São Paulo: editora Revista dos Tribunais.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

prenotação).

Conforme determina o subitem 136.3, Cap.XX, das NSCGJ, *"protocolado o requerimento de retificação de registro de que trata o art. 213, II, da Lei n.6.015/73, deverá sua existência constar em todas as certidões da matrícula,* ***até que efetuada a averbação ou negada a pretensão pelo oficial registrador****"*.

A nota ao subitem 136.6 esclarece as hipóteses em que a retificação será negada:

> *"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. 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".*

A retificação também não poderá ser concluída pela via administrativa quando houver impugnação fundamentada (subitens 136.19 e 136.20, Cap.XX, das NSCGJ).

No entanto, não houve recusa à pretensão dos requerentes, mas apenas exigência de reparos no requerimento e nos trabalhos técnicos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

Note-se que o protocolo do requerimento de retificação não gera prioridade nem impede a qualificação e o registro ou a averbação de títulos não excludentes ou contraditórios (subitem 136.2, Cap.XX, das NSCGJ).

Os efeitos da prenotação, no caso da retificação, também fogem à regra da cessação automática prevista no artigo 205 da LRP e ficam prorrogados até a conclusão do ato caso a averbação não possa ser concluída no prazo de 30 dias (subitem 136.6, Cap.XX, das NSCGJ).

Havendo necessidade, o Oficial pode, por meio de ato fundamentado, intimar o requerente e o profissional habilitado para que esclareçam dúvidas e complementem ou corrijam os trabalhos técnicos como autoriza o subitem 136.15 do Cap.XX.

Assim, em regra, os documentos não devem ser imediatamente devolvidos, mas autuados pelo Registrador para acompanhamento do atendimento das exigências pontualmente identificadas.

Note-se que, em havendo devolução, toda documentação precisará ser reanalisada por ocasião da reapresentação, o que compromete a eficiência do procedimento. Mantendo-se a documentação autuada na serventia, bastará o acompanhamento da retificação ou a complementação necessária, com evolução até que a averbação possa ser efetuada ou definitivamente negada.

A devolução também poderá ocorrer se as exigências não forem atendidas em prazo razoável fixado pelo Registrador, que poderá concluir pelo abandono da causa pela parte interessada, mas desde que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

tenha sido oferecida oportunidade para adequação do requerimento.

Por esse mesmo motivo, a impugnação parcial das exigências formuladas, na fase em que se encontra o procedimento de retificação em análise, não prejudica a revisão pelo juízo competente, pois independentemente do resultado, seja pelo acolhimento, seja pela rejeição das questões impugnadas, o procedimento deverá prosseguir para a realização das notificações necessárias.

É certo que, em regra, o processo administrativo de dúvida ou de providências somente admite duas soluções: a) a determinação da prática do ato registral relativo ao título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava no momento em que surgida dissensão entre o apresentante e o Oficial de Registro; ou b) manutenção da recusa do Oficial.

Essa solução é aplicada aos casos de dissensão contra a qualificação negativa de títulos que não podem ser corrigidos ou complementados sob pena de prorrogação indevida da prenotação, o que pode violar direitos contraditórios de terceiros.

Contudo, no caso de decisão interlocutória do Oficial no curso de procedimento de retificação endorregistral, cuja prenotação permanecerá prorrogada e não importará em prioridade (subitens 136.2 e 136.6, Cap.XX, das NSCGJ), o reconhecimento da prejudicialidade do recurso apenas conduzirá a parte a um novo protocolo, com os mesmos efeitos da prenotação ora vigente.

Assim, por economia processual, é possível o exame das exigências impugnadas, o que passa a ser feito.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

Quanto à retificação dos dados do título aquisitivo inseridos no requerimento inicial, tendo em vista que não se trata de informação essencial ao procedimento, esse erro não deve impedir o prosseguimento da retificação administrativa se o registro a ser retificado puder ser seguramente identificado.

Realmente, no confronto com os dados indicados no R.5/21.566 (fl.11), constata-se que o requerimento copiado às fls.13/15 traz informações erradas sobre o livro e a página nos quais teria sido lavrada a escritura pública que deu suporte à transmissão da propriedade.

A parte recorrente deve se atentar que esse tipo de descuido pode atrasar a análise do pedido ou trazer consequências mais graves.

Porém, a matrícula informada no requerimento (21.566) indica que os requerentes são, de fato, titulares do domínio e a descrição dos trabalhos técnicos confirma que a retificação pretendida atinge esse registro.

A instrumentalidade do processo também deve ser observada na seara administrativa, abrandando-se o rigor na retificação de informações desnecessárias quando o objetivo principal puder ser identificado e alcançado sem prejuízo.

Na hipótese de divergência de uma ou outra informação acessória que não se encaixe no contexto do pedido, o ideal é que o Registrador aponte o fato para que a parte requerente possa eventualmente se manifestar, mas não é relevante exigir a retificação formal de dado desnecessário, notadamente quando, a despeito do equívoco, o pedido

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

puder ser perfeitamente compreendido.

Questão importante no caso concreto é que a retificação pleiteada afeta a servidão de passagem objeto da Av.1/21.566 (fl.10), sobre a qual passa atualmente a rua Batista Pedroni, descrita nos trabalhos técnicos e na certidão de fls.49/50, expedida pela municipalidade, nos seguintes termos:

> *"... verifiquei constar que a rua urbana, denominada Rua Batista Pedroni, através do Decreto nº936 de 18/09/74, embora não haja Decreto ou Lei de desapropriação; desde sua oficialização, é de propriedade exclusiva desta Municipalidade, conforme descrição do perímetro ora pertencido a Matrícula 21.566 e atualmente pertencente a Prefeitura da Estância Turística de São Roque..."*.

Quanto a esta questão, a nota de devolução emitida em 15 de janeiro de 2024 deu o seguinte tratamento (prenotação n.157678, fls.65/66):

> *"Diante do que consta dos dois parágrafos anteriores desta nota devolutiva, demonstra a certidão municipal nº092/2023, que o que se pretende é retificar o registro para apuração do remanescente do imóvel da matrícula nº21.566 e assim, o requerimento apresentado deverá adequar-se a efetiva pretensão uma vez que no registro originário (matrícula 21.566) deverá remanescer a área ocupada pela rua Batista Pedroni, uma vez que, inexiste decreto ou lei de expropriação da faixa ocupada pela via pública".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

Fica claro que a parte pretende apuração da área remanescente do seu imóvel, uma vez que a servidão de passagem originou a via pública oficializada pelo Decreto Municipal n.936, de 18 de setembro de 1974 (fls.47/50).

Ainda que a desapropriação seja o meio adequado para transformar em bem público área originalmente particular, não se pode ignorar que o simples apossamento administrativo produz efeitos próprios.

Hely Lopes Meirelles ensina que as vias públicas podem ser integradas ao patrimônio público *"excepcionalmente, por simples destinação, que as torna irreivindicáveis por seus primitivos proprietários. Esta transferência por destinação opera-se pelo fato da transformação da propriedade privada em via pública sem oportuna oposição do particular, independentemente, para tanto, de qualquer transcrição ou formalidade administrativa"*[2].

Nesse contexto, se o particular reconhece esse apossamento administrativo e pretende preservá-lo, não há razão para se exigir desapropriação formal, bastando a manifestação do município no procedimento de retificação, em que terá oportunidade de apontar eventual incongruência entre o traçado da rua implantada e a descrição informada nos trabalhos técnicos.

Tratando-se de área afetada por servidão de passagem, direito real de que são titulares os proprietários dos prédios dominantes, estes também deverão ser notificados caso não tenham manifestado anuência prévia.

Assim, caso deferida a retificação ao final do

[2] Direito Administrativo Brasileiro, Malheiros Editores, 2008, 34ª edição, pág. 564.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

procedimento, será aberta uma matrícula distinta, restando na matrícula original apenas o trecho destinado à via pública. A titularidade desse imóvel reservado ao uso comum do povo permanecerá em nome dos recorrentes de modo que, a qualquer momento, apurado o remanescente, possa ser providenciada a doação do bem ao município.

Nesse sentido o Parecer n.366/2017-E, aprovado no Recurso Administrativo n.0002120-13.2015.8.26.0415 em 26 de outubro de 2017 pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Pereira Calças, com a seguinte ementa:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação administrativa – Exigência de registro prévio de desapropriação para que se inicie o procedimento de retificação administrativa – Descabimento – Vias públicas que podem ser integradas ao patrimônio público, excepcionalmente, por simples destinação – Apossamento administrativo reconhecido pelo titular de domínio, que pretende preservar a via pública – Município que será notificado durante o procedimento e, portanto, terá oportunidade de se manifestar sobre o pleito – Parecer pelo provimento do recurso para afastar a exigência, dando-se continuidade ao procedimento de retificação".*

Para o devido controle de disponibilidade, os trabalhos técnicos deverão descrever todo o imóvel retificando, incluindo a faixa de servidão apossada pela municipalidade, que deverá estar perfeitamente delimitada, de modo a permitir a divisão do imóvel em duas matrículas distintas e a oportuna regularização do domínio público sobre a rua Batista

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

Pedroni.

Quanto à anuência do município, o Oficial apontou a falta do reconhecimento de firma, na planta, da Diretora de Planejamento da Prefeitura Municipal de São Roque, Juliana Caldevilla.

No entanto, as plantas copiadas às fls.28/43 trazem a chancela da Prefeitura Municipal ao lado da firma reconhecida de Joaquim Carlos Silveira, o que, a princípio, seria suficiente.

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça trazem, em seu Capítulo XX, a seguinte previsão:

> *"136.10. As pessoas jurídicas de direito público serão notificadas, caso não tenham manifestado prévia anuência, sempre que o imóvel objeto do registro a ser retificado confrontar com outro público, ainda que dominical.*
>
> *NOTA – A manifestação de anuência ou a notificação do Município será desnecessária quando o imóvel urbano estiver voltado somente para rua ou avenida oficial e a retificação não importar em aumento de área ou de medida perimetral, ou em alteração da configuração física do imóvel, que possam fazê-lo avançar sobre o bem municipal de uso comum do povo. Se, no entanto, o imóvel retificando confrontar com rodovias ou estradas abertas à circulação pública, é obrigatória a manifestação do titular desta para que seja verificado o respeito à faixa de domínio".*

Tendo em vista que o caso concreto não trata de simples

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

confrontação com a via pública já traçada no registro original, mas envolve apuração do apossamento administrativo para oportuna regularização do domínio público, torna-se obrigatória a notificação da municipalidade para que seus órgãos técnicos se manifestem no procedimento, dispensando-se o reconhecimento das firmas dos prepostos municipais.

O mesmo se aplica em relação à anuência da Procuradoria do Estado: se for necessária e não constar na planta, o órgão de representação do Estado deverá ser notificado.

Quanto à verificação da real necessidade de participação do Estado pela confrontação com curso d'água, a questão é complexa e não pode ser resolvida apenas à vista da planta do imóvel, mas deve ser objeto de análise mais ampla pelo Oficial, que dispõe de informações de toda região e pode concluir se são águas públicas, comuns ou particulares conforme definido no Código de Águas (Decreto n.24.643/1934).

O conceito de águas particulares é obtido por exclusão nos moldes da regra do artigo 8º do referido diploma:

> *"Art. 8º. São particulares as nascentes e todas as águas situadas em terrenos que também o sejam, quando as mesmas não estiverem classificadas entre as águas comuns de todos, as águas públicas ou as águas comuns".*

Portanto, é possível que nascentes situadas em terrenos particulares sejam classificadas entre as águas públicas ou as comuns, o que exige a análise dos artigos 2º e 7º do diploma legal:

> *"Art. 2º. São águas públicas de uso comum:*
>
> *(...)*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

e) as nascentes quando forem de tal modo consideráveis que, por si só, constituam o 'caput fluminis';

f) os braços de quaisquer correntes públicas, desde que os mesmos influam na navegabilidade ou flutuabilidade.

Art. 7º. São comuns as correntes não navegáveis ou flutuáveis e de que essas não se façam".

Em outros termos, se forem nascentes que possam constituir, por si sós, a nascente de um rio ou braços de quaisquer correntes públicas, desde que influam na navegabilidade ou flutuabilidade, serão consideradas águas públicas, atraindo o interesse público do Estado para efeitos registrais, ainda que não navegáveis.

Tratando-se de córrego com fluxo inexpressivo, como aparenta ocorrer na espécie, basta a notificação do município para que manifeste eventual interesse.

Havendo dúvida fundamentada, o Oficial pode exigir a notificação da Procuradoria do Estado para que manifeste eventual interesse.

Aliás, quanto às notificações, a parte interessada não é obrigada a apresentar nenhuma anuência nos trabalhos técnicos que instruem o seu requerimento.

Ainda que não traga a concordância de nenhum confrontante, o Registrador não pode deduzir desse fato a existência de litígio e indeferir o requerimento de imediato ou restringir o procedimento à *"notificação de um ou outro confrontante"* como se anotou na nota de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

devolução de fls.67/68.

Evidente que, em havendo anuência de todos os confrontantes e da municipalidade em trabalho técnico perfeito, a retificação será prontamente averbada.

Porém, se nenhuma anuência for apresentada, a única consequência para a parte interessada será a demora na averbação, pois todos os confrontantes deverão ser notificados pessoalmente, pelo correio, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou por edital (subitem 136.7, Cap.XX, das NSCGJ).

Para isso, o Oficial deve colaborar com a parte requerente e indicar os dados dos confrontantes de que dispõe nos cadastros da serventia, corrigindo eventual indicação equivocada, sem exigir extração de certidão dos assentos da própria serventia, como determina o subitem 136.15, Cap.XX, das NSCGJ:

> *"136.15. Sendo necessário para a retificação, o Oficial de Registro de Imóveis realizará diligências e vistorias externas e* ***utilizará documentos e livros mantidos no acervo da serventia, independentemente da cobrança de emolumentos, lançando no procedimento da retificação certidão relativa aos assentamentos consultados****. Também poderá o oficial, por meio de ato fundamentado, intimar o requerente e o profissional habilitado para que esclareçam dúvidas e complementem ou corrijam a planta e o memorial descritivo do imóvel, quando os apresentados contiverem erro ou lacuna".*

É dever do Oficial conduzir adequadamente o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.

procedimento, esclarecendo a parte sobre as providências realmente necessárias para a sua conclusão.

No caso concreto, vê-se, portanto, que os óbices impugnados podem ser afastados, com manutenção apenas da exigência de retificação dos trabalhos técnicos para descrição adequada da servidão de passagem sobre a qual passa atualmente a via pública e da divisa materializada pelo córrego.

Em outros termos, o procedimento administrativo pode ter prosseguimento, com a concessão de prazo razoável para que a parte recorrente providencie o essencial, sucedendo-se as notificações dos confrontantes e da municipalidade e, ainda, da Procuradoria do Estado, se necessária.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e de que a ele seja **dado parcial provimento**, afastando-se parte das exigências impugnadas e determinando-se o prosseguimento da retificação administrativa nos termos deste parecer.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504B69.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000078-91.2025.8.26.0586

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, ao qual dou **parcial provimento** para afastar parte das exigências impugnadas e determinar o prosseguimento da retificação administrativa nos termos do parecer.

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 1000078-91.2025.8.26.0586 e o código 1504CE1.