

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1113864-19.2025.8.26.0100

(275/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTRO DE IMÓVEIS. Pretensão de bloqueio e nulidade de matrícula por alegados vícios extrínsecos. Ilegitimidade recursal de confrontantes ante a ausência de demonstração de repercussão concreta em sua esfera jurídica. Irregularidades apontadas restritas ao âmbito interno da cadeia registral. Inadmissibilidade de controle abstrato da higidez do fólio real por terceiros estranhos à relação jurídica. Recurso não conhecido.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **ALAIDE ROSALINA CORREA LINARES RODRIGUES e OUTROS** em face da r. sentença de fls. 188/193, que rejeitou o pedido de providências instaurado com a finalidade de bloquear e decretar a nulidade da matrícula nº 33.730 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Os recorrentes, em suma, aduzem que são confrontantes do imóvel objeto da matrícula nº 33.730, que contém vícios extrínsecos passíveis de apuração na via administrativa. Alegam que as irregularidades consistentes na omissão de servidão preexistente; quebra da especialidade objetiva e inconsistências na cadeia dominial, são passíveis de controle na via administrativa correcional. Por fim, requerem o provimento do recurso para viabilizar a instrução do procedimento, com requisição de documentos, manifestações dos envolvidos e eventual adoção de medidas saneadoras ou cautelares, inclusive bloqueio da matrícula (fls. 211/222).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 237/239).

É o relatório.

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 1113864-19.2025.8.26.0100 e o código 1725474.

Opino.

Cuida-se de recurso interposto por confrontantes do imóvel objeto da matrícula nº 33.730 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, em que figura como titular de domínio *Anastacio Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.*.

Em síntese, busca-se o bloqueio e a declaração de nulidade da dita matrícula, sob o argumento da existência de vícios extrínsecos, consistentes em: *(i) omissão de servidão preexistente, que deveria constar do fólio real com fulcro em transcrições antecedentes; (ii) quebra da especialidade objetiva, diante de descrição imprecisa e incapaz de individualizar corretamente o imóvel; e (iii) inconsistências na cadeia dominial, com possível violação ao princípio da continuidade.*

A pretensão, todavia, não veio acompanhada da demonstração concreta de que tais vícios repercutiriam diretamente sobre o imóvel de titularidade dos recorrentes, inexistindo, ao menos neste expediente, indicação de sobreposição de áreas, alteração de limites, invasão de divisas ou qualquer outra forma de comprometimento de sua situação dominial.

Ainda que se trate de possíveis vícios extrínsecos, certo é que a análise da legitimidade ativa deve observar a presença de interesse jurídico, não aferível no caso concreto.

Como regra, no âmbito do direito registral imobiliário a impugnação de registros e da cadeia dominial compete aos próprios titulares dos direitos inscritos ou àqueles que integrem diretamente a relação jurídica retratada no fólio real.

A mera condição de confrontante, desacompanhada de prova de afetação efetiva ou potencial de seu direito de propriedade, não é suficiente para legitimar a pretensão anulatória.

Em outras palavras: admite-se, excepcionalmente, 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 1113864-19.2025.8.26.0100 e o código 1725474.

atuação de terceiros, inclusive confrontantes, desde que evidenciada repercussão concreta e direta em sua esfera jurídica, notadamente em hipóteses em que o vício registral acarrete alteração da especialidade objetiva do imóvel, com potencial sobreposição de áreas, indefinição de limites ou lesão ao direito de propriedade. Nesses casos, a irregularidade transcende o plano meramente formal ou interno da cadeia dominial e projeta efeitos no mundo fático, justificando o reconhecimento da legitimidade do terceiro interessado.

Não é essa, contudo, a situação dos autos. As alegações dos recorrentes restringem-se à existência de defeitos na cadeia dominial do imóvel vizinho, relacionados basicamente à falha no transporte da descrição de transcrições pretéritas, sem demonstração de que tais irregularidades tenham produzido ou sejam capazes de produzir modificação na configuração física do imóvel ou interferência nos limites dominiais.

A ausência de demonstração de potencial prejuízo impede o reconhecimento do interesse jurídico necessário, sob pena de se admitir controle amplo e irrestrito de registros imobiliários por terceiros estranhos à relação jurídica, em afronta aos princípios da segurança jurídica, da continuidade e da estabilidade dos assentos registrários.

Ante o exposto, o parecer que submeto a Vossa Excelência, respeitosamente, é no sentido de reconhecer a ilegitimidade recursal de **ALAIDE ROSALINA CORREA LINARES RODRIGUES e OUTROS** e, consequentemente, não conhecer do recurso 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 1113864-19.2025.8.26.0100 e o código 1725474.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Processo nº 1113864-19.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **reconheço** a ilegitimidade recursal de **ALAIDE ROSALINA CORREA LINARES RODRIGUES e OUTROS** e, consequentemente, **não conheço** do recurso administrativo interposto.

Publique-se.

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 1113864-19.2025.8.26.0100 e o código 17254DC.