(486/2025-E)

DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. REQUERIMENTO PARA ANÁLISE DA IMPUGNAÇÃO PELA CORREGEDORIA PERMANENTE. CANCELAMENTO ANTERIOR DA PRENOTAÇÃO QUE IMPORTA EXTINÇÃO DO PROCEDIMENTO. NECESSIDADE DE NOVO REQUERIMENTO E RENOVAÇÃO DOS ATOS (NOTIFICAÇÕES E PUBLICAÇÃO), QUE NÃO PODEM SER APROVEITADOS. ANÁLISE DA TESE VEICULADA NA IMPUGNAÇÃO PARA ORIENTAR FUTURA PRENOTAÇÃO. PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO, COM REVISÃO DE OFÍCIO DA DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU COM APOIO NO PODER HIERÁRQUICO-ADMINISTRATIVO DESTA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA, ALÉM DE OBSERVAÇÃO.

I. **Caso em exame**

1. Trata-se de recurso interposto contra sentença que rejeitou impugnação a requerimento de retificação extrajudicial da descrição tabular de imóvel rural visando adequação a coordenadas georreferenciadas. 2. Inobservância do rito correto pela Oficial de Registro. 3. Identificação de vício procedimental pelo cancelamento da prenotação, a pedido da parte requerente, entre o oferecimento da impugnação e a remessa para análise pelo Juízo Corregedor Permanente.

II. **Questão em discussão**

4. A questão em discussão consiste em saber se (i) a análise da impugnação deve ser feita exclusivamente pelo Juízo Corregedor Permanente; (ii) se é possível análise de impugnação após o cancelamento da prenotação do requerimento de retificação; (iii) se questões relacionadas com a posse do imóvel obstam o pedido de retificação extrajudicial do registro.

III. **Razões de decidir**

5. Inobservância do procedimento previsto nas NSCGJ. Ausência de análise, pela Oficial, da adequação dos trabalhos técnicos apresentados ao conteúdo dos registros da serventia e sobre o mérito da impugnação. Possibilidade de revisão pela autoridade administrativa

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

e pela instância revisora até mesmo de ofício. Precedentes do C. Conselho Superior da Magistratura. 6. Pedido de cancelamento da prenotação que importa extinção do procedimento de retificação. Impossibilidade de aproveitamento dos atos anteriormente produzidos para retomada do expediente extinto. 7. Retificação administrativa que objetiva a correção de descrição tabular precária para adequação das confrontações e da localização de acordo com os requisitos previstos no artigo 176, § 3º, da Lei de Registros Públicos, sem reconhecimento de domínio diverso daquele já indicado na matrícula. Impugnação que não aponta irregularidades na descrição sugerida pelos trabalhos técnicos, limitando-se à arguição de posse sobre parcela do imóvel retificando. Retificação de dados tabulares que não interfere na questão da posse.

IV. **Dispositivo e tese**
8. Parecer pelo não conhecimento do recurso, com revisão de ofício da decisão de primeiro grau com apoio no poder hierárquico-administrativo desta Corregedoria Geral da Justiça, além de observação.
Tese de julgamento: "1. O cancelamento da prenotação importa extinção do procedimento administrativo, não sendo possível o aproveitamento de atos (notificações e publicações) em novo requerimento de retificação, a ser iniciado sob nova prenotação. 2. O debate acerca da posse do imóvel envolve matéria estranha à retificação administrativa da descrição tabular do registro, devendo ser considerada infundada a impugnação baseada no exercício da posse pelo impugnante sem apontamento de erro nos trabalhos técnicos apresentados pelos interessados na retificação".

Legislação e jurisprudência relevantes citadas:

- Lei n. 9.784/99, artigo 66, §2º; Lei n. 6.015/1973, artigos 176, §3º; 205, 212 e 213, §6º; NSCGJ, Cap. XX, subitens 136.2, 136.3, 136.6, 136.15, 136.18, 136.19, 136.20, 421.2.

- CGJSP, Processo CGJ n. 141.480/2019; Recurso Administrativo n. 1032048-80.2019.8.26.0114; Recurso Administrativo n. 0005464-75.2015.8.26.0132; Recurso Administrativo: n. 1012205-87.2023.8.26.0309; CSM: Apelação Cível n. 33.111-0/3.

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Ernani Christovam Vasconcellos** contra a r. sentença de fls. 162/165, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Caconde, que rejeitou sua impugnação contra pedido de retificação extrajudicial do imóvel objeto da matrícula n. 5.650 daquela serventia (prenotação atual n. 87.076, de 16 de junho de 2025).

A retificação da matrícula foi requerida por Maria Goreti de Jesus Faria e Francisco Domingues Júnior, contra o que o recorrente se opôs sob o fundamento de ser possuidor de parte do imóvel por vinculação à propriedade descrita na matrícula n. 3.264, que também possui desde 1996 de forma mansa e pacífica (fls. 59/63 e 85/91).

A parte requerente se manifestou sobre a impugnação e, diante da ausência de acordo, a Oficial encaminhou o procedimento à Corregedoria Permanente (fls. 01/02 e 96/103).

A Corregedoria Permanente reputou a impugnação infundada por não existir controvérsia quanto à área retificanda e por ter sido o conflito possessório solucionado definitivamente em ação judicial (fls. 162/165).

Em suas razões recursais, a parte recorrente aduziu que se faz necessária a reforma da sentença proferida pelo juízo *a quo* na medida em que a retificação invade área de sua posse e implica aumento indevido: de 9,70 ha para 12,4712 ha; que há inconsistência na descrição do imóvel, o que se comprova pelo desinteresse da empresa Auren Operações

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

SA; que é posseiro de área que confronta com o imóvel retificando, vinculado à matrícula n. 3.264, de propriedade da empresa Auren Operações SA; que exerce posse sobre parte do imóvel retificando desde 1996; que não há irregularidade em utilizar o trabalho técnico da parte requerente para indicar o local da invasão, sendo desnecessário novo levantamento técnico completo; que o debate judicial não envolveu os limites do imóvel retificando, para o que perícia se faz necessária, com respeito ao devido processo legal (fls. 169/179).

Em contrarrazões, a parte recorrida alega que o recurso não pode ser conhecido, pois veiculado como apelação quando a hipótese é de recurso de natureza administrativa, não se aplicando o princípio da fungibilidade; que o recurso é intempestivo, pois o prazo deve ser contado em dias corridos, como dispõe o artigo 66, §2º, da Lei n. 9.784/99; que falta legitimidade ao recorrente para impugnar o pedido, pois a posse não é direito real, o qual também não apresentou prova técnica idônea para sustentar suas alegações; que a discussão possessória não obsta a retificação administrativa; que sempre exerceu posse da área sobre a qual o recorrente alega sobreposição, situação já resolvida em ação possessória, com trânsito em julgado; que não houve cerceamento de defesa; que o aumento de área é irrelevante, pois a retificação pleiteada é *intra muros* (fls. 187/196)

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 204/209).

É o relatório.

Inicialmente, vale observar que, como a retificação administrativa de imóvel se faz por ato de averbação e não de registro em sentido estrito, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

(artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo), admitindo-se a fungibilidade pois não se verifica violação a formalidade recursal específica (instrumentalidade das formas).

Vale observar, ainda, que o prazo recursal, por ser processual, se conta em dias úteis (Processo CGJ n. 141.480/2019), pelo que não há que se falar em intempestividade.

Importante esclarecer, também, que a retificação administrativa segue rito próprio (assim como a usucapião), em que se atribui ao Oficial competência para análise do próprio requerimento, além de eventual impugnação, permitindo-se rejeição de plano **"por meio de ato motivado"** (subitens 136.6, 136.19, I, 421.2 e seguintes, Cap. XX, das NSCGJ).

No caso de impugnação contra retificação de registros, restando infrutífera a conciliação, torna-se imprescindível a avaliação do Oficial.

Somente no caso de recurso contra decisão de rejeição da impugnação é que os autos deverão ser remetidos ao Corregedor Permanente (subitem 136.19, inciso I, Cap. XX, das NSCGJ).

Da mesma forma, se a impugnação for considerada fundamentada, os autos também serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente após a oitiva do requerente (subitem 136.19, inciso II, Cap. XX, das NSCGJ). Indispensável, portanto, que o acolhimento da impugnação pelo Oficial também se dê por ato motivado, justamente para que o requerente possa se manifestar e para que o Juiz Corregedor Permanente conheça as razões que convenceram o Oficial acerca da inviabilidade do requerimento administrativo.

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

Nesse sentido é a doutrina de Cezar Eduardo Machado[1]:

"Por outro lado, há parte da doutrina, inclusive de registradores paulistas, no sentido de que o julgamento da impugnação deverá ser feita exclusivamente pelo Juiz Corregedor Permanente, como se extrai dos entendimentos esposados por BRANDELLI e PATAH.

Em nosso entendimento, desde que apresente devida fundamentação, o Oficial de Registro pode analisar e manifestar sua opinião sobre a fundamentação suficiente ou insuficiente manifestada em impugnação, pois estaria garantindo o direito de amplo contraditório com interposição de recurso próprio para o Juiz Corregedor Permanente pela requerente ou pelo impugnante".

Ainda que o parágrafo 6º do artigo 213 da LRP determine apenas a remessa do processo ao juiz competente, no Estado de São Paulo, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça refinam o regramento, realçando a importância da colaboração do Registrador na análise técnica da impugnação.

De fato, as partes poderão concordar com a decisão do Oficial, o que levará ao prosseguimento da retificação ou ao cancelamento da prenotação. Por outro lado, caso haja discordância, apresentarão questionamento para remessa dos autos a juízo.

Assim, as razões da parte são apresentadas diretamente ao Oficial, que poderá, inclusive, reconsiderar sua decisão.

[1] MACHADO, Cezar. 4 - Disciplina das retificações de matrículas – Parte III *In*: PEDROSO, Alberto. Registros públicos sob curadoria de Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: editora Revista dos Tribunais, 2022. Disponível em: https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/registros-publicos-sob-curadoria-de-alberto-gentil-de-almeida-pedroso/1509185997, com acesso em 03 de dezembro de 2025.

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

Somente se mantida a decisão é que o feito será encaminhado a juízo, de modo que seja possível o exame de plano ou após instrução sumária do questionamento da parte (subitem 136.20, Cap. XX, das NSCGJ). Deste modo, todos os elementos necessários para o exame imediato se farão presentes, tornando desnecessária nova intimação para confirmação das razões já expostas.

Com a distribuição, os autos são enviados diretamente ao Ministério Público para manifestação, com intimação das partes somente ao final para possibilitar requerimento de revisão do julgado em segundo grau.

No caso concreto, verifica-se que a Oficial remeteu os autos ao Juízo Corregedor Permanente imediatamente após a informação de impossibilidade da conciliação, sem observar o previsto no subitem 136.19, Cap. XX, das NSCGJ.

Por outro lado, visando evitar retorno do expediente para regularização do rito, já que o processo está bem formado e apto para julgamento, e considerando a natureza administrativa deste procedimento, possível a revisão de ofício dos atos praticados conforme orientação firmada pelo C. Conselho Superior da Magistratura:

> *"Inicialmente, cabe ressaltar a natureza administrativa do procedimento da dúvida, que não se sujeita, assim, aos efeitos da imutabilidade material da sentença. Portanto, nesse procedimento há a possibilidade de revisão dos atos praticados, seja pela própria autoridade administrativa, seja pela instância revisora, até mesmo de ofício (cfr. Apelação Cível 10.880-0/3, da Comarca de Sorocaba). Não vai nisso qualquer ofensa ao direito de ampla defesa e muito menos se suprime um grau do julgamento administrativo. 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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

exame qualificador do título, tanto pelo Oficial Delegado, como por seu Corregedor Permanente, ou até em sede recursal, deve necessariamente ser completo e exaustivo, visando escoimar todo e qualquer vício impeditivo de acesso ao cadastro predial. Possível, portanto, a requalificação do título nesta sede, ainda que de ofício, podendo ser levantados óbices até o momento não argüidos, ou ser reexaminado fundamento da sentença, até para alteração de sua parte dispositiva" (Apelação Cível n. 33.111-0/3, de relatoria do Des. Márcio Martins Bonilha).

Na mesma linha: CSMSP - Apelação Cível: 1006711-57.2017.8.26.0309; Data de Julgamento: 28/03/2018; Data DJ: 07/05/2018; Relator: Geraldo Francisco Pinheiro Franco; CSMSP - Apelação: 1008593-69.2019.8.26.0152; Data de Julgamento: 16/03/2020; Data DJ: 14/04/2020; Relator: Ricardo Mair Anafe; CSMSP - Apelação Cível: 1024566-08.2020.8.26.0224; Data de Julgamento: 15/04/2021; Data DJ: 07/05/2021; Relator Ricardo Mair Anafe.

A Oficial deverá, portanto, em casos futuros, observar o rito correto em expedientes desta natureza.

No mérito, a sentença deve ser reformada e o processo de retificação reiniciado mediante requerimento adequado, para que as notificações necessárias sejam regularmente produzidas e o pedido adequadamente analisado.

Vejamos os motivos.

Os documentos que instruem o processo indicam 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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

inicialmente, o requerimento para retificação do registro foi protocolado em 14 de novembro de 2024 e devolvido com exigências em 02 de dezembro de 2024 (prenotação n.85.446, fls. 03/06 e 33/34).

O requerimento foi, então, reformulado e a documentação complementada (fls.35/38 e 39/55), o que ensejou novo protocolo, com prosseguimento mediante notificação da empresa AES Brasil Operações S.A., atualmente Auren Operações S.A., a qual indicou não ser confinante do imóvel (prenotação n.85.717, de 20 de dezembro de 2024, fls. 56 e 70/71).

O recorrente, por sua vez, interveio para manifestar sua discordância enquanto possuidor de parte do imóvel por vinculação à propriedade descrita na matrícula n. 3.264, que alegou possuir desde 1996 de forma mansa e pacífica (fls. 59/63 e 85/91).

No dia 20 de maio de 2025, a parte requerente foi intimada acerca da impugnação (fl. 92), sobre a qual deveria ter se manifestado no prazo de cinco dias conforme prescreve o subitem 136.18, Cap. XX, das NSCGJ.

Porém, no dia **22 de maio**, **a parte requerente solicitou o cancelamento da prenotação e a retirada do expediente** (fl. 95), protocolando, no dia **16 de junho de 2025**, sob número de ordem 87.076, a petição de fls. 96/103 e os documentos de fls. 108/156, com requerimento de remessa dos autos ao Juízo Corregedor Permanente para análise da impugnação.

Da forma como os documentos vieram organizados (fls. 03/156), conclui-se, à primeira vista, pelo regular encadeamento concatenado dos atos.

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

No entanto, análise mais depurada confirma que se trata de partes de processos diferentes, iniciados sob prenotações distintas, o que prejudica as notificações realizadas, que não podem ser aproveitadas.

Note-se que, diante da impugnação apresentada, a parte requerente teria o prazo de cinco dias para se manifestar, mas optou pelo cancelamento da prenotação, o que extinguiu o procedimento administrativo em curso, que não pode subsistir válida e eficazmente sem protocolo (nesse sentido o Parecer n.253/2021-E, aprovado no Recurso Administrativo n.1032048-80.2019.8.26.0114).

No lugar da manifestação que deveria ter sido apresentada até o dia 25 de maio, a parte requerente protocolou, no dia 16 de junho de 2025, requerimento de remessa dos documentos ao Juízo Corregedor Permanente para análise da impugnação apresentada em procedimento já extinto (fls.96/103), objeto da prenotação atual de n.87.076, o que não pode ser admitido.

O procedimento de retificação pode seguir tramitação endorregistral ou extrarregistral conforme classificação proposta pela doutrina[2].

A retificação endorregistral corresponde ao procedimento administrativo que tramita perante o Registro de Imóveis e é conduzida 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.

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

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

A retificação extrarregistral, por sua vez, tramita fora do Registro de Imóveis, como no caso de ação judicial, em que conclusão pelo deferimento da retificação enseja a formação de título próprio, o qual será apresentado à serventia imobiliária para averbação.

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.

Conforme determina o subitem 136.3, Cap. XX, das NSCGJ, *"protocolado o requerimento de retificação de registro de que trata o art. 213, inciso 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".*

Neste ponto, cabe outra ressalva à análise inicial

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

realizada pela Oficial, que, no caso concreto, se restringiu à verificação da documentação apresentada pela parte requerente, prosseguindo com as notificações, mas, aparentemente, **não confrontou os trabalhos técnicos apresentados com os registros do seu acervo**.

Concluída a análise documental, em atendimento à nota transcrita acima, é indispensável a juntada das matrículas do imóvel retificando e dos imóveis confrontantes para que seja possível verificar se o registro corresponde ao imóvel descrito, se os confinantes tabulares foram corretamente identificados conforme os registros ou se houve transposição irregular de parcela de imóvel vizinho.

Porém, nenhuma dessas matrículas foi juntada ao processo, o que inviabiliza a análise por eventual confrontante interessado e pelos órgãos correcionais.

No caso concreto, a comparação entre os trabalhos técnicos apresentados e os registros existentes poderia revelar imediatamente o problema na confrontação com o imóvel supostamente pertencente à empresa AES Brasil Operações S.A. (matrícula n. 3.264), que **negou** ser confrontante (fls. 70/71).

A mera negativa da empresa não é suficiente para que se admita a retificação proposta.

É preciso confirmar nos registros da serventia a confrontação com o imóvel da matrícula n. 3.264 e identificar corretamente o proprietário, titular de direitos reais ou interessado que deve ser notificado. Note-se que, de acordo com a certidão apresentada pelos requerentes (fls. 108/111), esse imóvel teve parcelas destacadas e alienadas (Av.1 e Av.2/M.3.264, fl. 111).

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

A análise técnica inicial feita pela Oficial, neste ponto, é fundamental para que o processo se desenvolva bem, com apoio em trabalho técnico correto, que não precise ser retificado após a manifestação dos interessados por problemas que desde o início poderiam ter sido sanados em conformidade com os registros da serventia.

Quanto ao protocolo, o 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 expediente se, em razão das notificações ou diligências que devam ser realizadas, a averbação não puder 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 mesmo capítulo.

Assim, os documentos não precisam ser necessariamente devolvidos, podendo permanecer autuados na serventia 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

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

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, o que indicará abandono pela parte interessada, mas desde que tenha sido oferecida oportunidade para adequação do requerimento.

De todo modo, uma vez cancelada a prenotação, o procedimento deve ser reiniciado com o protocolo de novo requerimento.

Os documentos que instruíram os processos anteriores podem ser aproveitados, observado o prazo legal de validade eventualmente aplicável, mas os atos, especialmente as notificações e publicações, devem necessariamente ser refeitos para que se cumpram corretamente o rito e os prazos previstos nas Normas.

A rigor, o requerimento objeto da prenotação vigente no caso *sub judice* é pela remessa dos documentos ao Juízo Corregedor Permanente para análise de impugnação oferecida em procedimento já extinto, pelo que vale registrar que não é possível a retomada e o prosseguimento do requerimento de retificação cujo protocolo já foi cancelado.

A sentença, portanto, deve ser reformada e a prenotação atual cancelada. À parte interessada caberá reiniciar o processo de retificação mediante requerimento adequado, sob prenotação válida.

Não obstante, é possível o exame, em tese, da questão

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

levantada na impugnação oferecida a fim de orientar futura prenotação.

A Lei n. 6.015/73, em seu artigo 212, prevê a retificação do registro público imobiliário na hipótese de divergência entre a situação descrita e a realidade fática, facultando à parte interessada a via extrajudicial ou judicial para tanto:

> "*Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação 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.*
>
> *Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada*".

A retificação do registro imobiliário visa justamente conceder efetividade e aplicação concreta ao princípio da especialidade (Lei n. 6.015/73, artigo 176), situando o imóvel em porção específica do espaço físico.

A retificação bilateral, por sua vez, pressupõe a existência de descrição precária da matrícula que permita "*inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área*" (Lei n. 6.015/73, artigo 213, inciso II).

Nesse sentido, a retificação da descrição de registros depende do atendimento dos requisitos previstos nos artigos 212 e 213,

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

inciso II, da Lei n. 6.015/73, sendo que, pela segurança que se espera do sistema, somente a retificação *intra muros*, aqui entendida como retificação interna, nas forças do próprio título de domínio, é legítima.

Assim, a retificação administrativa dos registros públicos, realizada diretamente junto ao Oficial Registrador, somente é possível nos casos em que o erro ou a omissão possam ser facilmente identificados e não haja lide, admitindo-se imediata transação para superação de divergências envolvendo direitos disponíveis.

O objetivo da retificação extrajudicial é, portanto, de simples regularização dos dados materiais da matrícula, como dimensões e divisas, sem que implique reconhecimento ou transferência de domínio.

Luiz Guilherme Loureiro bem observa que:

> *"As hipóteses de retificação previstas no artigo 213 da Lei 6.015/73 dizem respeito a equívocos em geral, correção de imprecisões, de contradições ou aperfeiçoamento dos dados já constantes nos títulos de propriedade, daí porque é de se presumir a boa-fé daquele que a requer. E se não há oposição por parte dos confrontantes e outros interessados, não existe razão para não se acolher o pedido na esfera administrativa apenas porque a área é substancial, evitando-se um contencioso que se afigura desnecessário"* (Registros Públicos Teoria e Prática, editora Método, 3ª edição, p. 314).

A via retificatória, em consequência, **não pode ser utilizada como meio de aquisição da propriedade**, mas tão somente como instrumento para correção de falhas ou lacunas facilmente

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

comprováveis em transposições já existentes.

É nesse sentido a nota ao subitem 136.6 do Cap. XX das NSCGJ, transcrita anteriormente.

Para cumprimento de tais requisitos, devem ser identificados todos os interessados no pedido, os quais devem apresentar anuência ou ser notificados sobre o pedido.

No caso concreto, o recorrente se insurge afirmando ser legítimo possuidor de área "vinculada ao imóvel matriculado sob n. 3.264", que estaria sendo sobreposta pela descrição proposta pelos requerentes (fls.85/91).

Pois bem.

O procedimento de retificação, como visto, tem como principal requisito a inexistência de lide, de modo que, apresentada qualquer impugnação sem transação amigável, a via judicial se torna necessária nos termos do § 6º, do artigo 213, da Lei n. 6.015/73.

As Normas de Serviço da Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo, prestigiando a qualificação do Oficial de Registro e a importância do procedimento extrajudicial, trouxeram pequena flexibilização a tal regra no subitem 136.20 de seu Capítulo XX, permitindo que seja julgada a fundamentação da impugnação, com afastamento daquela claramente impertinente ou protelatória:

> *"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*

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

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".

Como bem esclarece o dispositivo, tal julgamento deve se dar de plano ou após instrução sumária, não cabendo ao juiz corregedor permitir a produção de prova para que se demonstre a existência de óbice ao reconhecimento da retificação.

É dizer que, apresentada impugnação, deve-se apenas verificar se seu caráter é meramente protelatório ou completamente infundado.

Havendo qualquer indício de veracidade que justifique a existência de conflito de interesses, a via extrajudicial se torna prejudicada, devendo o interessado ingressar em juízo, sem prejuízo de utilizar-se dos elementos constantes do procedimento extrajudicial para instruir seu pedido.

E, para fins de se analisar se fundamentada ou não a impugnação, cumpre observar a regra estabelecida no subitem 136.19 do Cap. XX das NSCGJ:

"136.19 (...) 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

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

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

A impugnação, portanto, necessita ser razoável, não bastando ao impugnante se opor à pretensão sem dizer em que ela atingirá seu direito, isto é, não é suficiente a mera alegação de que a retificação causará, por exemplo, avanço em sua propriedade, sendo de rigor que se diga onde e de que forma isso ocorrerá.

Neste sentido:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - RETIFICAÇÃO - Impugnação que alega, genericamente, suposto avanço sobre propriedade do impugnante, sem indicação, de forma plausível, do local e da forma pela qual o avanço ocorrerá - Impugnação manifestamente infundada nos termos da nota ao item 138.19, Capítulo XX, das NSCGJ - Parecer pelo desprovimento do recurso" (CGJSP - Recurso Administrativo n. 0005464-75.2015.8.26.0132; Corregedor: Manoel de Queiroz Pereira Calças; Data da Decisão: 06/12/2017; Data do Parecer: 01/12/2017).

"REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação administrativa – Impugnação rejeitada pelo Juiz Corregedor Permanente – Usucapientes de terreno lindeiro que se limitam a afirmar que a retificação causará avanço em seu imóvel, sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá – Impugnação infundada, nos termos da nota ao item 136.19 do Capítulo XX das NSCGJ – Impugnação rejeitada – Sentença mantida – Parecer

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

pelo não provimento do recurso" (CGJSP - Recurso Administrativo n. 1012205-87.2023.8.26.0309; Parecer do Juiz Assessor da Corregedoria Carlos Henrique André Lisboa, aprovado por Vossa Excelência; Data da Decisão: 29/01/2024).

Da análise dos autos, verifica-se que o inconformismo do recorrente não se sustenta já que não apresenta qualquer fundamento contrário ao pleito formulado, de atualização dos dados da matrícula de acordo com coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

De fato, sua tese se apoia em posse, cujo debate já foi, inclusive, judicializado, sem qualquer contestação do trabalho técnico juntado aos autos pelos requerentes.

Embora produzido unilateralmente, tal trabalho técnico evidencia a necessidade do pedido, de correção dos dados objetivos da matrícula para indicação das coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro como determina o artigo 176, § 3º, da LRP, sem prejuízo a qualquer direito real registrado.

Como já consignado por mais de uma vez, a retificação somente tem cabimento para correção de erros ou precisão de dados da matrícula, motivo pelo qual deve se realizar *intra muros*.

A correção de tais dados, ademais, em nada influenciará o resultado de eventual discussão judicial sobre questão possessória ou de domínio ou, ainda, sobre o preenchimento dos requisitos necessários ao reconhecimento da usucapião.

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

É certo que a usucapião pode ser alegada em defesa, como orienta o Supremo Tribunal Federal em sua súmula 237, mas apenas em ações que tenham por objeto a posse ou o domínio de imóvel.

Nada disso, também como já esclarecido, é objeto do procedimento de retificação administrativa, o qual não se presta à aquisição ou à definição de domínio (ou de qualquer direito real, em verdade), nem muito menos ao arbitramento de questão possessória.

Portanto, como a impugnação ventila matéria estranha ao pedido (NOTA do subitem 136.19 do Cap. XX das NSCGJ), mostra-se infundada.

Do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, o qual **não pode ser conhecido**, determinando-se, com base no poder hierárquico-administrativo de revisão desta Corregedoria Geral da Justiça, o cancelamento da prenotação atual para que a parte interessada reinicie o processo de retificação mediante requerimento adequado, com observação de que incumbirá à Oficial observar o procedimento correto em futuros expedientes de retificação administrativa (subitens 136.6 e 136.19, Cap. XX, das NSCGJ), nos moldes explicados acima.

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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14DAD9C.

CONCLUSÃO

Em 05 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 1001475-82.2025.8.26.0103

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, o qual **não conheço**, sendo que, com base no poder hierárquico-administrativo de revisão desta Corregedoria Geral da Justiça, **determino** o cancelamento da prenotação n.87.076 para que a parte interessada reinicie o processo de retificação mediante requerimento adequado, **com observação** de que incumbirá à Oficial observar o procedimento correto em futuros expedientes de retificação administrativa (subitens 136.6 e 136.19, Cap. XX, das NSCGJ), nos moldes explicados no 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 1001475-82.2025.8.26.0103 e o código 14EFDFC.