(49/2025-E)

Ementa: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPUGNAÇÃO FUNDADA. RECURSO DESPROVIDO COM OBSERVAÇÃO.

I. Caso em Exame

1. Trata-se de recurso interposto contra sentença que manteve a negativa de retificação extrajudicial de imóvel, remetendo as partes às vias ordinárias. A retificação foi solicitada para apuração de área remanescente. Impugnações foram apresentadas por confrontantes com fundamento na indefinição da área retificanda.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se as impugnações apresentadas ao requerimento de retificação administrativa são fundadas.

III. Razões de Decidir

3. A retificação administrativa, que deve seguir o rito previsto em lei, tem por pressuposto a inexistência de lide (anuência dos confrontantes), o que não ocorreu no caso.

4. A disparidade entre o pedido e a realidade fática e disputas judiciais impedem a retificação administrativa. Não se pode admitir, ainda, retificação parcial da área inscrita no registro público fora das hipóteses de parcelamento do solo ou aquisição originária.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

6. Tese de julgamento: “1. Há que ser observado o rito previsto para a retificação administrativa, com apresentação de todos os documentos necessários à sua análise, na forma da lei. 2. A retificação de registro imobiliário tem por pressuposto a inexistência de lide (anuência dos confrontantes). 3. A disparidade entre o pedido e a realidade fática e disputas judiciais inviabilizam a retificação administrativa. Não se pode admitir, ainda, retificação parcial da área inscrita no

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

registro público fora das hipóteses de parcelamento do solo ou aquisição originária".

Legislação e Jurisprudência citada:

- Lei n. 6.015/73, art. 212, 213.
- CSMSP, Apelação Cível: 1006711-57.2017.8.26.0309, Rel. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, j. 28.03.2018.
- CSMSP, Apelação: 1008593-69.2019.8.26.0152, Rel. Ricardo Mair Anafe, j. 16.03.2020.
- CSMSP, Apelação Cível: 1024566-08.2020.8.26.0224, Rel. Ricardo Mair Anafe, j. 15.04.2021;
- * CGJ, Recurso Administrativo: 1010781-70.2020.8.26.0032.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **Ana Paula Apezzato Barone Gurgel** contra a r. sentença de fls. 221/235, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, que julgou procedente pedido de providências e manteve a negativa ao pedido de retificação extrajudicial para apuração de área remanescente do imóvel objeto da transcrição n. 17.347 daquela serventia, remetendo as partes às vias ordinárias (prenotação n. 323.664, de 22 de maio de 2023 - fl.190, parte final).

A retificação foi requerida por Ana Paula Apezzato Barone Gurgel, na qualidade de herdeira e inventariante do espólio de Ana Maria Dantas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

Apezzato, visando apuração de área remanescente com apoio no artigo 213, inciso II, da Lei n. 6.015/73, e no Provimento CG n. 56/2019 mediante apresentação de levantamento planimétrico, memorial descritivo e registro de responsabilidade técnica (RRT) firmados por responsável técnico habilitado, mas sem anuência dos confrontantes (fls. 10/22).

O Município de Bertioga manifestou anuência ao pedido (fls. 56/61).

Após notificação dos confrontantes tabulares, impugnações foram apresentadas.

A confrontante C.O.U. Administração de Bens Ltda argumentou que existem duas ações judiciais em andamento, ação de usucapião de autos n.1001540-11.2018.8.26.0075 e ação de reintegração de posse de autos n. 1001334-89.2021.8.26.0075, ambas perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Bertioga-SP, que dizem respeito à mesma área e determinam a suspensão de processo administrativo que a envolva; que o imóvel foi adquirido por arrematação em hasta pública, ou seja, por força de decisão judicial; que a área em questão sofreu alteração com a acessão física por álveo abandonado, pertencendo agora a todos os proprietários ribeirinhos; que não cabe retificação da área remanescente, pois a questão é complexa e demanda perícia (fls. 62/65).

Em resposta, a parte requerente declarou que não contesta a posse da parte confinante, mas sustentou que não é possível excluir a área possuída em razão da irregularidade em seu desdobramento, bem como que não é parte nas ações mencionadas, de modo que não está vinculada a elas (fls. 109/125).

Em nova manifestação, C.O.U. Administração de Bens Ltda condicionou sua concordância à exclusão da área que ocupa, a qual está delimitada pelas medidas perimetrais de 9 a 17 na planta anexada ao pedido, no

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

total de 339,07m^2. A área em questão deve ser mantida como remanescente, sem que seja criada matrícula em favor da parte requerente, de modo que novas matrículas possam ser abertas diretamente pelos ocupantes/possuidores (fls. 138/139 e 140).

A confrontante Avani Neves Baptista também apresentou impugnação (fls. 102/103), que, *a priori*, foi considerada infundada pelo Oficial. Em resposta à notificação que indeferiu sua impugnação, apresentou recurso, afirmando que não apenas zela pela área confinante, mas exerce posse com *animus domini*; que, há 17 anos, ela e seu falecido esposo adquiriram o imóvel confrontante da matrícula n. 42.241; que, desde 2007, exerce posse mansa e pacífica de uma área de divisa, anteriormente ocupada pelo antigo córrego Barra Nova; que a impugnada tenta invadir indevidamente tal área, sendo que nunca recolheu impostos sobre ela; que, aparentemente, a pretendida retificação invade parte da divisa entre os imóveis (fls. 141/142).

Em resposta à impugnação da confrontante Avani, a parte requerente argumentou que a medida não tem efeito prejudicial aos confrontantes, uma vez que ocorre dentro dos limites físicos e tabulares da área, ou seja, trata-se de retificação *intramuros* (fls. 126/137).

O Oficial encaminhou o expediente à Corregedoria Permanente, informando que o pedido de retificação e apuração do remanescente do imóvel já fora analisado e negado anteriormente (prenotações n. 256.955 e 284.437); que a descrição do imóvel é imprecisa, contendo apenas uma medida certa (105 metros de frente), enquanto a medida dos fundos varia entre 34 e 40 metros, com divisa em relação ao córrego Barra Nova, que, segundo memorial descritivo e levantamento topográfico, encontra-se seco, o que gera controvérsia sobre a área em questão; que a transcrição n. 17.347 sofreu diversos destaques ao longo dos anos, sem regularização da área disputada, pelo que deve ser tratada como remanescente; que o abandono do leito do córrego agrava a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

incerteza sobre a titularidade da área transposta, sendo necessária análise judicial para definir se a área pertence ao domínio público ou privado; que a imprecisão registral compromete a especialidade objetiva do imóvel, impossibilitando a verificação da correspondência entre a planta e o memorial descritivo e a transcrição, especialmente quanto à medida variável dos fundos; que a apuração parcial do remanescente, conforme solicitado pela confrontante C.O.U. Administração de Bens Ltda, é inviável mesmo com anuência da parte requerente (Neste sentido: Recurso Administrativo n. 1010781-70.2020.8.26.0032); que as impugnações apresentadas por Avani Neves Baptista e pela empresa C.O.U. Administração de Bens Ltda, ainda que de forma indireta, envolvem a propriedade do álveo abandonado, o que impede a análise do pedido em sede administrativa; que a ausência de definição sobre a natureza pública ou privada do leito seco do córrego Barra Nova inviabiliza a retificação registral sem prévio esclarecimento, sob risco de transposição indevida de imóvel público ou privado, independentemente da concordância apresentada pela municipalidade de Bertioga; que parte do imóvel está situada em terreno de marinha, razão pela qual, em 22/07/2024, expediu notificação à Secretaria do Patrimônio da União (SPU), ainda pendente de resposta (fls. 01/09).

À fl. 217, o Oficial informou o decurso do prazo para manifestação da União Federal, com documentos (fls. 218/220).

O Corregedor Permanente fundamentou sua decisão na impossibilidade de apuração parcial do remanescente, na indefinição sobre a natureza pública ou privada do álveo abandonado do córrego Barra Nova e na existência de impugnações fundadas por parte dos confrontantes, notadamente à vista de decisões judiciais que suspenderam alterações administrativas no registro (fls. 221/235).

Em suas razões, a parte recorrente alegou que a impugnante C.O.U. Administração de Bens Ltda concordou com a retificação desde que a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

área de 339,07m² permanecesse como remanescente da transcrição n. 17.347, sem abertura de matrícula em seu favor; que sua família perdeu a posse dessa área há tempos conforme decisão judicial transitada em julgado; que a posse atual da empresa C.O.U. está em discussão na ação de usucapião citada, na qual não é parte, o que evidencia que não possui direitos sobre o trecho em questão; que a retificação se faz necessária para correta delimitação das divisas; que a impugnação de Avani Neves Baptista é infundada, pois sua propriedade está regularmente registrada e a alegação de invasão carece de comprovação; que Avani menciona uma área de 817,00m² sem especificá-la e sem demonstrar a suposta ocupação; que a retificação respeita os alinhamentos e as divisas consolidadas, conforme laudo técnico, sendo irrelevante a menção a eventual procedimento na municipalidade; que o rio Barra Nova, de domínio público, não é impactado pela retificação, tanto que a municipalidade não apresentou oposição ao pedido; que a confrontante Avani não tem legitimidade para questionar o recolhimento de impostos; que o croqui técnico delimita corretamente a área, demonstrando que a retificação não resulta na transposição de imóvel público para domínio privado; que a área ocupada pela empresa COU permanecerá como remanescente da transcrição n. 17.347, mantendo-se a confrontação original; que, embora haja decisão judicial pela impossibilidade de apuração parcial do remanescente, o procedimento respeita a integralidade da área; que a única razão para a remessa à via judicial foram as impugnações apresentadas; que há precedentes que admitem a apuração parcial (fls. 273/293).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 357/359).

É o relatório.

De início, é importante esclarecer 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

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).

Para tanto, todo o ciclo de notificações deve ser finalizado, de modo que, na sequência, e infrutífera tentativa de conciliação, quando possível, o Oficial possa prolatar avaliação conclusiva sobre o caso.

Somente na hipótese 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.

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.

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

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). Assim, todos os elementos necessários para o exame imediato se farão presentes, tornando desnecessária nova intimação para confirmação das razões já expostas.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

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 o Oficial remeteu os autos ao Juiz Corregedor Permanente antes da conclusão do ciclo notificatório (o prazo para manifestação da União não havia ainda se encerrado) e antes de possibilitar tentativa de conciliação aos interessados privados.

Por outro lado, visando evitar retorno do expediente para regularização do rito, já que o processo está bem formado e apto para julgamento (houve notícia posterior de que a União não se manifestou no prazo da notificação – fls. 217 e 218/220), 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 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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

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.

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

No mérito, agiu com acerto o MM. Juiz Corregedor Permanente ao reputar inviável o seguimento do procedimento administrativo, ainda que parte dos óbices opostos não se sustentem. Vejamos os motivos.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

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), de modo a situar 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, inciso II, da Lei n. 6.015/73, sendo que, pela segurança que se espera do sistema, somente a retificação *intramuros*, 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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

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).

Há que se reiterar que o procedimento de retificação administrativa dos registros públicos 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 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

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 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.

No caso concreto, a área a ser retificada é aquela descrita na transcrição n. 17.347, de 03 de dezembro de 1952, a qual é bastante precária já

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

que informa dimensão de fundos variável entre 34 e 40 metros, estendendo-se até um córrego que delimita sua divisa (fl.180):

> *"UM TERRENO na Praia da Enseada, na Bertioga, com frente para a Praia, atual Avenida Thomé de Souza, medindo 105 metros de frente e com fundos variável entre 34 e 40 metros, até um córrego que serve de divisa, sendo que o terreno é localizado quase em frente a Ilha de Santo Amaro e contém uma pequena casa de madeira, confinando atualmente do lado esquerdo de quem olha do mar para o terreno, com o Hotel de propriedade de Dª Elza R. Scardini, do lado direito e nos fundos com o córrego Barra Nova, que serve de divisa, sendo parte do terreno considerada de marinha, estando o respectivo alvará de licença do Serviço do Patrimônio da União, transcrito no título"*.

Tal descrição, obviamente, não atende o princípio da especialidade objetiva do imóvel e demanda aperfeiçoamento.

De acordo com o Oficial, a descrição em questão também impossibilita a verificação da situação demonstrada na planta e no memorial descritivo apresentados pela parte requerente.

Porém, o procedimento administrativo de retificação admite a realização de diligências e vistorias, bem como a utilização de documentos e livros do acervo da serventia para o esclarecimento de dúvidas e produção de prova complementar (subitem 136.15, Cap.XX, das NSCGJ, e respectiva nota explicativa).

Assim, para esclarecimento acerca da confrontação com o antigo córrego Barra Nova naquele trecho do terreno, verifica-se que a parte requerente produziu laudo técnico que incluiu estudo da planta de um loteamento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

vizinho, a qual está arquivada no cartório, além de fotografia aérea, sobrepondo as imagens à planta produzida, de modo demonstrar a verdadeira confrontação (fls. 37/40, cuja visualização foi melhorada às fls. 164/167).

Nesse material, destaca-se a imagem de fl. 38, que ilustra a sobreposição da antiga planta arquivada no cartório ao trabalho técnico atual, no qual o requerimento de retificação está baseado, o que confirma que **não há interferência** no leito do antigo córrego que servia de divisa e agora está seco.

Conclui-se, portanto, que a solução do pedido não depende da definição quanto à natureza pública ou privada do álveo abandonado: ele não foi atingido pela descrição proposta pela parte requerente.

Ademais, a questão foi analisada pelo setor técnico da administração municipal, que anuiu expressamente ao pedido (fls. 56/61).

O laudo técnico também ajuda a concluir que a impugnação da confrontante Avani é infundada.

Em sua impugnação, Avani alega que a retificação estaria *"avançando em parte de áreas pacificamente ocupadas há décadas"*; que deu entrada na prefeitura municipal de pedido para utilização de pequena área da divisa, a qual descreve como *"um antigo riacho seco"*, onde crescia mato e se despejava lixo; que passou a plantar em referida área, tomando conta dela (fls. 102/103).

Em recurso, após a rejeição de sua impugnação pelo Oficial, a confrontante apenas reiterou suas alegações, sem especificar o trecho onde estaria ocorrendo o avanço (fls. 141/142), o que, por si só caracteriza sua oposição como infundada nos termos da nota explicativa copiada acima (subitem 136.19, Cap.XX, das NSCGJ).

Ainda assim, verifica-se que o requerimento que apresentou na

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

prefeitura foi instruído com a planta de fl. 105, na qual constam o seu imóvel e o córrego que servia de divisa.

Pois a parte requerente tomou o cuidado de analisar detalhadamente essa planta no laudo de fls. 162/168, demonstrando, por sobreposição de imagens, que não há qualquer avanço sobre o álveo abandonado, o que confirma que a impugnação apresentada por Avani não tem fundamento concreto.

Por outro lado, a impugnação oferecida pela confinante C.O.U. Administração de Bens Ltda não tem a mesma sorte, pois a empresa ocupa, sem controvérsia, parte da área remanescente que se pretende retificar.

Conforme se extrai do requerimento inicial, a parte pretende que a nova matrícula traga a descrição de duas áreas (Remanescente "A" e Remanescente "B"), além do destacamento de uma parcela do terreno ocupada pelo leito da atual rua Bartolomeu Fernandes Gonçalves, trecho onde afirma haver apossamento administrativo pelo poder público, sem possibilidade de retrocessão (fls. 10/16).

O requerimento foi instruído com laudo técnico que analisa minuciosamente a filiação aquisitiva de todos os imóveis destacados da transcrição n.17.347 que hoje confrontam com a área remanescente (fls. 24/41).

No entanto, em relação à área que denominou de "Remanescente B", apresentou os seguintes esclarecimentos (fl. 20):

> *"A requerente entende por bem esclarecer que, muito embora, registrariamente a área de 339,07m², denominada Remanescente B no material técnico ora apresentado trate de remanescente da Transcrição n. 17.347 desta Serventia, conforme melhor esclarecido por meio do Laudo Técnico anexo, fisicamente, referido Remanescente B é ocupado pelos*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

proprietários do imóvel objeto da matrícula n.914, da Rua João Ramalho.

Assim, em que pese ter a requerente ciência de que a retificação ora pleiteada não se presta para transmissão/perda de área, fato é que por força da decisão proferida na Apelação com Revisão nº 601.830-0/3 (...), os antigos proprietários do imóvel confrontante objeto da matrícula nº 12.036, desta Serventia (ver R.1), obtiveram judicialmente a legitimidade da posse da referida área e estão a ocupando de forma mansa e pacífica desde então, logo, apesar de não terem tomado as providências necessárias para a regularização registrária da titularidade, em razão da posse, de fato e efetiva posse de tal área não pertence mais a requerente".

Assim, entende que a área correspondente ao "Remanescente B" deve permanecer na transcrição n.17.347, de modo que fique disponível a fim de possibilitar a abertura de matrícula própria quando os interessados pleitearem a regularização de sua titularidade.

No mesmo sentido foi a manifestação da empresa C.O.U., que condicionou sua anuência à exclusão do trecho denominado "Remanescente B", sem abertura de nova matrícula em favor da requerente, para que pedido próprio possa ser formulado pelos ocupantes/possuidores (fls. 138/140).

Não há dúvida de que a retificação é a via adequada para apuração do remanescente de áreas parcialmente alienadas (artigo 213, §7º, da Lei de Registros Públicos).

Entretanto, o objetivo do procedimento é apenas aperfeiçoar a descrição do registro de modo que exprima a verdade, como prescreve o artigo 212 da mesma lei, permitindo o adequado controle de disponibilidade sobre a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

área do imóvel.

Não se pode utilizar o procedimento de retificação para, a pretexto de regularizar a situação registral do proprietário, proceder ao parcelamento do solo sem a observância dos requisitos legais próprios, notadamente aqueles previstos na Lei n. 6.766/79.

Como se sabe, cada imóvel deve ter matrícula própria (artigo 176, §1º, I, da LRP), ou seja, cada matrícula deve corresponder a determinado espaço físico perfeitamente delimitado.

Assim, identificadas as características e confrontações precisas do imóvel, o Oficial averbará a retificação necessária conforme previsto nos artigos 213, §1º, e 225 da LRP, abrindo nova matrícula, como determina o item 50, Cap. XX, das NSCGJ, a qual substituirá a antiga transcrição, que será encerrada.

A abertura de uma nova matrícula abrangendo parte de um imóvel somente pode ser admitida nos casos de parcelamento do solo ou de aquisição originária da propriedade, sob pena de violação aos princípios da continuidade e da especialidade objetiva. Em outros termos, não há como se falar em retificação parcial da área inscrita no registro público (Neste sentido: CGJ, Recurso Administrativo n. 1010781-70.2020.8.26.0032).

Por outro lado, também não se pode admitir, no caso concreto, a abertura de uma matrícula abrangendo toda a área remanescente, incluindo os trechos sobre os quais a parte requerente confessa não possuir disponibilidade, porque o registro, então, não exprimiria a verdade, como prevê o artigo 212 da LRP, e comprometeria a segurança jurídica ao retratar uma situação irreal.

Nesse contexto, a solução pela via administrativa depende essencialmente da regularização prévia do desmembramento e transmissão tanto do trecho denominado "Remanescente B", como da área por onde passa a rua

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

Bartolomeu Fernandes Gonçalves.

Note-se que, quanto a este último trecho, a parte requerente esclarece que perdeu a posse da área de 756,10 m² onde foi aberto logradouro público *"sem tramitar qualquer pedido legal de apossamento",* pelo que entende que não há possibilidade de retrocessão ou de qualquer providência nesse ponto, apenas pedido de retificação para ter sua propriedade regularizada (fl. 21).

Porém, a informação fornecida pela diretora de planejamento urbano do município indica que a regularização é possível mediante doação, como consta no documento de fl. 58:

> *"- Para a Rua Bartolomeu Fernandes Gonçalves, de domínio da prefeitura do município de Bertioga há mais de 40 anos, consta cota no processo nº 657/1998 do engº Luiz Alcino em 25/08/98, que opina pelo desmembramento da área solicitado na ocasião, porém desde que fosse formalizada a doação da Rua Bartolomeu Fernandes Gonçalves. O procurador da época, Ericson da Silva, entre fls. 28 e 29, informa que através de conversa informal com a proprietária, ela concordou em proceder com a doação da rua, mediante o cancelamento dos tributos indevidamente cobrados pela área. A questão tributária foi resolvida, porém foram realizados procedimentos administrativos e intimações (DIAE 2436, DIAE 6257) para que a proprietária procedesse com a doação da rua, todavia, foram todos frustrados e, até esta data, não localizamos formalização da doação da rua".*

Constata-se, ainda, que há consenso entre a requerente e a impugnante C.O.U. em relação à posse sobre o "Remanescente B", de modo que a transação sobre a transmissão, prevista no subitem 136.6 do Cap. XX das NSCGJ, também se mostra possível.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

Cabe, entretanto, à parte requerente se atentar que, nesse ponto, existem duas ações ajuizadas por Ermínia D'Apparecida Varella Cassanga e Rafaela Cassanga, as quais também podem ter interesse na mesma área, como informado pela impugnante C.O.U. (reintegração de posse de autos n.1001334-89.2021.8.26.0075 e usucapião de autos n.1001540-11.2018.8.26.0075, fls. 94/101).

A ação de reintegração de posse movida contra a empresa C.O.U. envolve uma área contígua ao imóvel objeto da matrícula n.12.036, situado na rua João Ramalho n. 928, assim descrita pela parte autora (fl. 90):

> *"(...) espaço existente atrás do lote mencionado, espaço que não pertencia a ninguém e ia até o fim da extinta Gamboa Barra Nova: a área, que consiste em álveo abandonado, foi objeto de limpeza e aterramento, e lá se edificaram muro limítrofe e piscina, bem como residência".*

Neste ponto, é importante retornar mais uma vez ao laudo técnico no qual se produziu a sobreposição de imagem aérea à planta da retificação, fl. 166, para observar que o muro divisório e a piscina mencionados aparentam estar na área denominada "Remanescente B".

Deve-se, por fim, ressaltar que foi concedida tutela de urgência na ação de reintegração de posse *"para proibir que a ré promova qualquer mudança no imóvel, devendo abster-se, em especial, de efetivar demolições e promover medidas administrativas para regularização,* ***tais como retificação de área"*** (fls. 90/92), o que também prejudica o prosseguimento pela via administrativa.

Como dito inicialmente, a retificação administrativa dos registros públicos realizada diretamente junto ao Oficial registrador somente é possível nos casos em que não haja lide, admitindo-se imediata transação para

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

superação de divergências envolvendo direitos disponíveis.

Somente após a superação dos conflitos de interesse relacionados à área remanescente, com regularização e transmissão dos destacamentos devidos, é que a via administrativa poderá ser concluída.

Vale reiterar uma última ressalva: não se pode apresentar como fundamento contrário ao pedido a "possível invasão de área pública" quando, após regular notificação, tanto a União como o Município manifestaram desinteresse no caso.

Do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que seja **negado provimento** ao recurso administrativo, com observação de que incumbirá ao Oficial observar o procedimento correto em futuros expedientes de retificação administrativa (subitem 136.1 e seguintes, Cap. XX, das NSCGJ), com apresentação de cópia da prenotação e de todos os demais documentos pertinentes à análise da matéria em debate na hipótese de remessa à revisão judicial (artigo 198 da Lei de Registros Públicos e subitem 39.7, Cap. XX, das NSCGJ).

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 MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 121F751.

CONCLUSÃO

Em 07 de fevereiro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1018718-54.2024.8.26.0562

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso, **observando** que incumbirá ao Oficial observar o procedimento correto em futuros expedientes de retificação administrativa (subitem 136.1 e seguintes, Cap. XX, das NSCGJ), com apresentação de cópia da prenotação e de todos os demais documentos pertinentes à análise da matéria em debate na hipótese de remessa à revisão judicial (artigo 198 da Lei de Registros Públicos e subitem 39.7, Cap. XX, das NSCGJ).

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 1018718-54.2024.8.26.0562 e o código 1221F01.