(401/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. DIREITO REGISTRAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREA. APARENTE AVANÇO SOBRE ÁREA PÚBLICA. CONTROVÉRSIA FUNDADA SOBRE O DOMÍNIO E OS LIMITES DO IMÓVEL. INADEQUAÇÃO DA VIA ADMINISTRATIVA. REMESSA ÀS VIAS ORDINÁRIAS. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

1. A retificação de registro imobiliário (LRP, arts. 212 e 213) tem o condão de corrigir erros formais do assento e não tem por finalidade aumentar os limites e confrontações do imóvel. A retificação de área não se presta à aquisição de domínio, ainda que haja anuência de confrontante, e qualquer alteração da área do imóvel apenas poderá ser averbada no fólio real quando derivar de medição intramuros.

2. No parcelamento do solo urbano regido pela Lei n. 6.766/79, o registro do loteamento transfere ao domínio do município as vias, praças, espaços livres e áreas destinadas a equipamentos públicos (art. 22). Como essa transmissão esgota a totalidade da área da gleba, inexistem sobras suscetíveis de apropriação pelos adquirentes dos lotes: eventual acréscimo de área de lote particular implica redução de área pública ou invasão de imóveis confinantes.

3. A regularização de eventual ocupação consolidada de área pública pressupõe prévia desafetação e alienação na forma da lei. A anuência assinada pelo administrador público não transforma bem de uso comum do povo em bem particular nem supre as formalidades inerentes à alienação de bens públicos, sob pena de ofensa aos princípios da legalidade e da indisponibilidade do interesse público.

4. A via administrativa de retificação pressupõe a ausência de litígio sobre o direito de propriedade. Se houver controvérsia fundada sobre o domínio ou sobre as divisas reais do imóvel, a questão deve ser dirimida na via jurisdicional contenciosa (LRP, art. 213, § 6º; NSCGJ, subitem 136.20), dada a necessidade de cognição exauriente sob o crivo do contraditório. O procedimento administrativo limita-se ao controle de legalidade da qualificação registral e é inapto à produção de perícias e de outras provas, de modo que inexiste direito subjetivo da parte à dilação probatória.

5. Parecer pelo não provimento do recurso administrativo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000137-65.2024.8.26.0311 e o código 188D3DF.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por Riad Fuad Salle (fls. 558-575) contra a sentença proferida pelo Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Junqueirópolis-SP, que julgou improcedente pedido de providências e manteve indeferimento de requerimento de retificação de registro.

Nas razões recursais (fls. 558-575), o recorrente requer a conversão do feito em diligência para: (i) requisição de relatório técnico de servidor do Município de Junqueirópolis, mediante vistoria *in loco*; e (ii) juntada, pelo oficial registrador, da certidão da matrícula do loteamento original da Vila Urbanel, com descrição das áreas públicas. Ainda preliminarmente, alega a nulidade absoluta da sentença por: (i) cerceamento de defesa e desobediência à ordem judicial de fls. 250, diligência que considera expressamente autorizada pela lei (LRP, art. 213, § 13); (ii) erro material e incongruência do dispositivo, ante a alegada confusão entre os institutos da retificação de registro (LRP, art. 213) e da qualificação negativa de título (LRP, art. 198), e da decisão que rejeitou os embargos de declaração, por omissão.

No mérito, sustenta inicialmente que houve extrapolação das atribuições do oficial. Argumenta que a pretensão se limita à correção de erro métrico da matrícula n. 14.867, sem alteração de perímetro, conforme demonstram laudos técnicos. Afirma que a aquisição originária por usucapião rompe a cadeia dominial anterior e torna irrelevantes os croquis do parcelamento e a matrícula extinta n. 5.625. Pondera que o Município, citado na ação de usucapião, declarou não ter interesse na titularidade do imóvel. Aduz que inexiste prova da natureza pública da área supostamente invadida, que a anuência municipal nunca foi formalmente revogada e que o expediente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000137-65.2024.8.26.0311 e o código 188D3DF.

administrativo n. 255/2024 permanece sem desfecho, de modo que a exigência de desafetação careceria de objeto, por ausência de bem público identificado. Argumenta, por fim, que, ainda que houvesse impugnação fundamentada, a solução seria a remessa à via jurisdicional, e não a improcedência. Requer o acolhimento das preliminares, e, no mérito, o provimento do recurso, com a reforma da sentença e a determinação de prosseguimento da retificação; ou, subsidiariamente, a remessa à via jurisdicional.

O Município de Junqueirópolis apresentou contrarrazões (fls. 579-587).

A Procuradoria-Geral de Justiça apresentou parecer às fls. 600-603, no qual opina pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, impende registrar a natureza estritamente administrativa do presente feito. Por se tratar de insurgência contra ato de serventia extrajudicial diverso de registro em sentido estrito, uma vez que a pretensão versa sobre retificação de registro, submetida a averbação (Lei n. 6.015/73, art. 213, II e § 5º), o apelo deve ser recebido e processado como recurso administrativo (Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246).

Com efeito, ao Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações interpostas nas dúvidas suscitadas pelos oficiais de registros públicos (Decreto-lei Complementar Estadual n. 3/69, art. 64, VI; Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, art. 16, IV). E o procedimento de dúvida é cabível somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso. A jurisprudência deste Tribunal é firme no sentido de que a competência para julgamento de recurso administrativo em procedimento de retificação de área é

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000137-65.2024.8.26.0311 e o código 188D3DF.



da Corregedoria-Geral da Justiça, conforme o art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Ainda, preambularmente, compulsando os autos, verifica-se que o Juízo de primeiro grau deferiu a tramitação do processo sob sigilo. Todavia, não há fundamento legal para que este processo, de natureza administrativa, relativa a registro público imobiliário, tramite sob sigilo. Basta que o documento de fls. 147-155 seja categorizado como documento sigiloso, a fim de evitar seu acesso por terceiros. Promovam-se as alterações necessárias no sistema.

Quanto às preliminares, não devem ser acolhidas.

Quanto à tese de cerceamento de defesa, não se sustenta. Em primeiro lugar, **o suposto dispositivo legal invocado pelo recorrente não existe**. Às fls. 564, o recorrente transcreveu o que seria o § 13 do art. 213 da Lei n. 6.015/1973 nos seguintes termos: "O juiz se entender necessário, poderá determinar a realização de diligências para esclarecimentos de dúvida, inclusive por meio de ofício a órgãos públicos, podendo se entender imprescindível determinar a realização de perícia". O dispositivo também estaria transcrito em sua impugnação, apresentada em primeiro grau, às fls. 256.

Todavia, em simples consulta ao diploma legal em tela, disponível eletronicamente na plataforma digital do Governo Federal (https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm), pode-se constatar que o art. 213, § 13º, da Lei n. 6.015/1973 não tem – nem nunca teve – a redação “transcrita” na impugnação e nas razões recursais acima reproduzidas.

Na redação original, dada pela Lei n. 10.931/2004 (que o incluiu na Lei n. 6.015/1973), o § 13 do art. 213 da Lei n. 6.015/1973 tratava do registro do título anterior à retificação quando não houvesse dúvida quanto à identificação do imóvel:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000137-65.2024.8.26.0311 e o código 188D3DF.

> Art. 213. [...]
>
> § 13º. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

Já na redação vigente, dada pela Lei n. 14.382/2022, disciplina a mesma hipótese e acrescenta a prorrogação da prenotação do título anterior durante a análise da retificação:

> Art. 213.
>
> [...]
>
> § 13. Se não houver dúvida quanto à identificação do imóvel:
>
> I - o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição; e
>
> II - a prenotação do título anterior à retificação será prorrogada durante a análise da retificação de registro.

Nenhum outro dispositivo da Lei n. 6.015/1973 tem a redação constante das razões recursais (não se tratou, pois, de mero erro material na indicação da numeração do dispositivo legal). A rigor, não há nenhum dispositivo legal em toda a legislação federal com a redação em tela.

Com base na legislação efetivamente vigente, a via administrativa não comporta dilação probatória, ao contrário do que entende o recorrente. De todo modo, não há contradição entre o deferimento da diligência e o posterior indeferimento de sua complementação. A rigor, a diligência nem sequer deveria ter sido deferida.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000137-65.2024.8.26.0311 e o código 188D3DF.

Quanto ao requerimento de conversão do feito para outras diligências − requisição do relatório da vistoria que teria sido realizada em 11.9.2025 por engenheiro do Município de Junqueirópolis e a juntada, pelo oficial, da certidão da matrícula do loteamento com a descrição das áreas públicas −, deve ser indeferido pela mesma razão: este procedimento não comporta dilação probatória. Ademais, o resultado de nova vistoria promovida no âmbito de expediente administrativo municipal não tem aptidão para superar o óbice registral, cuja remoção pressupõe cognição exauriente pelas vias ordinárias. O projeto do loteamento e seus memoriais descritivos, de sua parte, já constam dos autos por certidão (fls. 280-298) e o domínio municipal sobre as vias, passeios e espaços livres decorre do registro (Lei n. 6.766/79, art. 22), independentemente da abertura de matrícula.

Quanto à tese de nulidade do dispositivo da sentença, tampouco se verifica. A qualificação registral não incide apenas sobre os títulos sujeitos a registro em sentido estrito, mas sobre todos os títulos e requerimentos apresentados à serventia, inclusive os que veiculam pretensão de averbação, como a retificação de área (LRP, art. 213, II). Mesmo que houvesse, eventual imprecisão terminológica não acarreta prejuízo apto a invalidar o julgado. O dispositivo é claro quanto ao não acolhimento do pedido formulado pela parte.

Quanto à tese de nulidade da decisão que rejeitou os embargos de declaração (fls. 553-554), segue a mesma sorte. O juízo concluiu, de forma fundamentada, pela inexistência de omissão, contradição ou obscuridade, e o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos da parte quando já encontrou motivo suficiente para a decisão.

Passo à análise do mérito propriamente dito.

A controvérsia recursal cinge-se à viabilidade de retificação administrativa de registro imobiliário em razão da constatação de possível avanço sobre área pública e imóveis confinantes.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000137-65.2024.8.26.0311 e o código 188D3DF.

Extrai-se da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73) que, se o registro ou a averbação for omisso, impreciso 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 do mesmo diploma, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial, com natureza de procedimento de jurisdição voluntária e de cognição restrita.

As hipóteses de cabimento da retificação estão listadas na própria lei (LRP, art. 213), a saber: a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; b) indicação ou atualização de confrontação; c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; h) inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruída com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes (neste último caso, a retificação depende de requerimento do interessado).

Portanto, a retificação de registro imobiliário (LRP, arts. 212 e 213) tem o condão de corrigir erros formais do assento e não tem por finalidade aumentar os limites e confrontações de imóvel. A jurisprudência deste Tribunal é pacífica no sentido de que a retificação de área não se presta à aquisição de domínio, ainda que haja anuência de confrontante, e que qualquer

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000137-65.2024.8.26.0311 e o código 188D3DF.



alteração da área do imóvel apenas poderá ser averbada no fólio real, em conformidade com o art. 213 da Lei n. 6.015/1973, quando derivar de medição intramuros.

> EMENTA: APELAÇÃO – AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA. Sentença que desacolheu o pedido inicial de retificação de área. Pretensão formulada na exordial que visava a retificação de área e registro com o acréscimo de 362,42m² à área registrada de 372 m². Impossibilidade. Retificação de área que não se presta à aquisição de domínio, ainda que haja anuência de confrontante. Eventual transferência de propriedade que possui consectários legais e fiscais. Área pretendida que ainda consta de transcrição pretérita. **Qualquer alteração da área do imóvel apenas poderá ser averbada no fólio real, em conformidade com o art. 213 da Lei nº 6.015/1973, quando derivar de medição intramuros.** Sentença mantida. Recurso improvido.
>
> (TJSP; Apelação Cível 1000714-47.2016.8.26.0659; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vinhedo - 2ª Vara; Data do Julgamento: 21/11/2023; Data de Registro: 21/11/2023)

Incumbe ao oficial, no exercício da qualificação registral, verificar a regularidade formal do procedimento e a compatibilidade do acréscimo pretendido com o fólio real e com os direitos de terceiros, inclusive do Poder Público. A recusa é legítima quando os trabalhos técnicos indicam a incorporação de área não titulada ao imóvel, hipótese que desborda dos estreitos limites do procedimento administrativo de retificação.

Nessa ordem de ideias, vale notar que, no parcelamento do solo urbano regido pela Lei n. 6.766/79, o registro do loteamento transfere ao Município a propriedade das vias e praças, os espaços

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000137-65.2024.8.26.0311 e o código 188D3DF.

livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo (Lei n. 6.766/79, art. 22). Ao loteador cabem os lotes do projeto aprovado, nas dimensões nele previstas. Como essa transmissão esgota a totalidade da área da gleba, inexistem sobras suscetíveis de apropriação pelos adquirentes dos lotes: eventual acréscimo de área de lote particular implicaria, por consequência lógica, redução de área pública ou invasão de imóveis confinantes.

As vias e logradouros públicos, de sua parte, constituem bens de uso comum do povo (CC, art. 99, I) e não estão sujeitos a usucapião (CC, art. 102; CF, art. 183, § 3º, e art. 191, parágrafo único; Súmula n. 340 do STF). Se nem mesmo a posse prolongada conduz à aquisição do domínio de bem público, com maior razão não se pode admitir a sua incorporação a imóvel particular por meio de retificação administrativa de registro, sob pena de se alcançar, por via transversa, resultado vedado pelo ordenamento jurídico. A regularização de eventual ocupação consolidada de área pública pressupõe prévia desafetação e alienação na forma da lei, por iniciativa e juízo de conveniência do titular do domínio.

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

O regramento administrativo da matéria segue idêntica diretriz: o procedimento extrajudicial de retificação, disciplinado no Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo (NSCGJ, itens 136 e seguintes), determina, em caso de acolhimento de controvérsia fundada, a extinção do procedimento e a remessa dos interessados às vias ordinárias (NSCGJ, subitem 136.20), solução

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000137-65.2024.8.26.0311 e o código 188D3DF.

que a própria lei consagra para as hipóteses em que a disputa versa sobre o direito de propriedade (LRP, art. 213, § 6º).

Portanto, a via administrativa de retificação pressupõe a ausência de litígio sobre o direito de propriedade. Se houver controvérsia fundada sobre o domínio ou sobre as divisas reais do imóvel, a questão deve ser dirimida na via jurisdicional contenciosa, dada a necessidade de cognição exauriente em procedimento sob o crivo do contraditório.

Uma vez firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, verifica-se que o recorrente pretende, pela via administrativa (LRP, art. 213, II), elevar a área tabular do imóvel da matrícula n. 14.867 de 760,00 m² para 860,25 m², com acréscimo de 100,25 m², ampliação da medida de 21,00 m para 23,25 m e supressão do canto curvo da esquina formada pelas Avenidas Latina e Rio Branco.

A recusa deve ser mantida.

Conforme registrado na nota de devolução n. 5.458 (fls. 16-17) e na manifestação de fls. 45-50, o imóvel provém do loteamento Vila Urbanel, registrado em 15.6.1988, sob a égide da Lei n. 6.766/79, cujo projeto atribui canto curvo, com raio de 9,00 m, a todos os lotes de esquina, entre os quais o lote n. 01. Os trabalhos técnicos apresentados, porém, descrevem imóvel de formato retangular, com ocupação da área da esquina correspondente ao passeio da via pública.

A própria conformação numérica dos assentos corrobora o óbice. Se o imóvel fosse retangular, como sustenta o recorrente, sua área seria de 777 m² (37 m x 21 m), e não de 760 m² constantes da matrícula, o que infirma a tese de que o perímetro é retilíneo.

Além do avanço sobre a esquina, os trabalhos técnicos ampliam em 2,25 m a medida de 21,00 m constante da matrícula. Trata-

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000137-65.2024.8.26.0311 e o código 188D3DF.



se de acréscimo sem origem especificada que, como indicou o oficial, somente poderia advir dos lotes confinantes n. 9, 10 e 11 (matrículas n. 3.938, 5.922 e 6.298) ou de logradouro público.

Por se tratar de imóvel oriundo de loteamento regular, eventual divergência entre o projeto e sua execução não socorre o recorrente. Com o registro do parcelamento, as vias, os passeios e os espaços livres passaram ao domínio do Município de Junqueirópolis (Lei n. 6.766/79, art. 22), e ao loteador remanesceram apenas os lotes nas exatas dimensões do projeto aprovado. Não há, na quadra Z, sobra de área do loteador suscetível de apropriação pelos adquirentes: o acréscimo de área particular implica, necessariamente, redução de área pública ou invasão dos lotes vizinhos.

Tampouco aproveita ao recorrente a alegação de aquisição originária. O domínio declarado na ação de usucapião (processo n. 1001192-61.2018.8.26.0311) restringe-se ao imóvel descrito no mandado judicial e transportado para a matrícula n. 14.867, com área de 760 m². As medidas dos trabalhos técnicos divergem do título judicial, de modo que a área excedente não foi alcançada pela sentença declaratória; e, no que se refere ao passeio e à via pública, nem sequer poderia sê-lo (CC, art. 102; CF, art. 183, § 3º).

A anuência do prefeito não remove o óbice. A manifestação de vontade do administrador não transforma bem de uso comum do povo em bem particular, nem supre as formalidades inerentes à alienação de bens públicos. Ademais, a anuência foi lançada em documento apartado, sem observância da forma legal, que exige a assinatura dos confrontantes na planta e no memorial descritivo (LRP, art. 213, II). A circunstância de o expediente administrativo n. 255/2024 não ter se encerrado é, nesse cenário, irrelevante.

Há, pois, controvérsia técnica. De um lado, o laudo técnico produzido pelo recorrente conclui que calçadas e logradouro apresentam medidas superiores às do projeto original. De outro, o projeto do loteamento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000137-65.2024.8.26.0311 e o código 188D3DF.

prevê canto curvo em todas as esquinas e que o acréscimo pretendido não encontra respaldo no título judicial que originou a matrícula. Há, pois, crise de certeza sobre os limites do imóvel e sobre a titularidade da área acrescida, o que torna inadequada a via administrativa.

O levantamento promovido pelo setor de engenharia do Município de Junqueirópolis, em cumprimento à decisão de fls. 248 e ao ofício de fls. 250, robustece o óbice registral. A informação técnica de fls. 278-280, acompanhada de planta de sobreposição entre a situação atual e o projeto do loteamento e da certidão do projeto e dos memoriais (fls. 280-298), registra que o perímetro da quadra Z apresenta aumento em relação ao projeto de parcelamento e que as áreas ocupadas estão além das registradas, com expansão em área pública.

A alegada falta de identidade com o caso paradigma citado pelo oficial (matrículas n. 11.091, 14.717, 14.892 e 15.084) tampouco favorece o recorrente. O precedente local não foi invocado como fundamento autônomo da recusa, mas como ilustração da via adequada para a incorporação de área pública ao patrimônio particular: desafetação por lei e posterior transmissão formal. As diferenças entre as situações (a curvatura expressa naquela descrição tabular e a alegada retilineidade desta) consistem no mérito da controvérsia dominial, cuja resolução deve ser buscada pelas vias ordinárias.

Por fim, não prospera a tese de que a causa não estaria madura para julgamento, ao argumento de descumprimento, pelo Município de Junqueirópolis, da diligência determinada às fls. 248 e 250 (fls. 299-306 e 423-428). A eventual insuficiência analítica do levantamento municipal não conduz ao resultado pretendido: subsistente a dúvida objetiva sobre a ocupação de área pública, o aprofundamento probatório reclamado pelo recorrente (novas medições in loco, croquis georreferenciados e confronto pericial entre os estudos técnicos) constitui exatamente a instrução incompatível com a cognição restrita do procedimento administrativo, como bem decidiu o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000137-65.2024.8.26.0311 e o código 188D3DF.

juízo a quo ao negar a complementação de provas. A existência de controvérsia fundada basta, por si, para obstar a via administrativa, sem prejuízo do amplo debate probatório na sede jurisdicional contenciosa própria.

As demais insurgências não infirmam essa conclusão. A notificação dos confrontantes (LRP, art. 213, § 2º) pressupõe trabalhos técnicos aptos e qualificação positiva do requerimento, de modo que não supre o óbice relativo ao avanço sobre área não titulada; a apresentação da ART e o reconhecimento das firmas, por sua vez, dizem respeito a exigências acessórias e, ainda que atendidas, não bastam, por si, para viabilizar a averbação pretendida.

A controvérsia fático-probatória permite constatar que a pretensão não constitui mera correção de erro material, mas encerra verdadeiro conflito sobre os limites do imóvel e sobre o domínio da área acrescida, em parte pública, em via absolutamente inadequada para tanto. O litígio verificado impede a retificação na forma pleiteada e impõe a remessa dos interessados às vias ordinárias (LRP, art. 213, § 6º; NSCGJ, subitem 136.20), sem prejuízo de eventual regularização da situação consolidada mediante desafetação e alienação da área pública, se assim considerar conveniente o Município de Junqueirópolis, tal como comunicado em precedente local (fls. 45-50). Impõe-se, portanto, a negativa de provimento ao recurso interposto.

No que se refere à alegada extrapolação das atribuições do oficial, a solicitação de esclarecimentos à municipalidade acerca da anuência prestada insere-se no âmbito da qualificação registral, à qual cabe verificar a regularidade formal do consentimento exigido por lei (LRP, art. 213, II). Verificado que a anuência foi lançada em documento apartado, sem a forma prescrita, era lícito ao oficial apontar o defeito e formular a exigência correspondente; e a instauração do expediente administrativo n. 255/2024 decorreu de deliberação do próprio Município de Junqueirópolis, no exercício da autotutela, e não de ato de fiscalização praticado pela serventia. Eventual

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000137-65.2024.8.26.0311 e o código 188D3DF.

excesso na conduta do registrador, de resto, constituiria matéria de natureza disciplinar, estranha ao objeto deste procedimento, e não teria o condão de tornar viável a retificação pretendida, cujo óbice é objetivo e subsiste por seus próprios fundamentos.

Por fim, melhor sorte não assiste à tese subsidiária de que, caracterizada impugnação fundamentada, a solução imposta pela lei seria a remessa *dos autos* à via jurisdicional ordinária.

De acordo com o art. 213, § 6º, da Lei n. 6.015/1973, em caso de impugnação fundada, o oficial remeterá **o interessado** para as vias ordinárias, e não **os autos** às vias ordinárias, como interpretou o recorrente. Com efeito, a demanda apresentada pela via jurisdicional se submete a requisitos de admissibilidade diversos, de modo que o requerimento administrativo não pode ser aproveitado para subsidiar demanda por tutela jurisdicional. Cabe ao interessado, portanto, apresentar o pedido pelas vias ordinárias e, consequentemente, recai sobre ele o ônus de cumprir todos os requisitos de admissibilidade da demanda (notadamente pressupostos processuais e condições da ação).

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

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GISELA AGUIAR WANDERLEY

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000137-65.2024.8.26.0311 e o código 188D3DF.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Proc. nº 1000137-65.2024.8.26.0311

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento.**

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000137-65.2024.8.26.0311 e o código 188D4DE.