(63/2025-E)

**EMENTA**: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. CONFRONTANTE TABULAR. NOTIFICAÇÃO. EXIGÊNCIA LEGAL. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. **Caso em Exame**
1. Recurso interposto contra sentença que negou retificação administrativa de registro de imóvel, sob o fundamento de que os confrontantes que anuíram ao pedido não constam como titulares de domínio nas matrículas. A recorrente alega cumprimento dos requisitos legais para a retificação, incluindo anuência dos atuais confrontantes do imóvel e apresentação de planta elaborada por profissional habilitado.

II. **Questão em Discussão**
2. A questão em discussão consiste em saber se a notificação dos confrontantes tabulares pode ser dispensada quando há anuência dos confrontantes de fato.

III. **Razões de Decidir**
3. A notificação dos confrontantes tabulares é exigida pela Lei nº 6.015/73 para garantir a segurança jurídica da retificação imobiliária.
4. A anuência dos possuidores dos imóveis contíguos somente pode ser admitida quando não há identificação dos confrontantes tabulares.

IV. **Dispositivo e Tese**
5. Recurso não provido.
*Tese de julgamento:* "1. É necessária a notificação dos confrontantes tabulares para a retificação de área, ainda que apresentada anuência dos possuidores dos imóveis contíguos".

**Legislação Citada:**
- Lei nº 6.015/1973, art. 213.

**Jurisprudência Citada:**
- Recurso Administrativo nº 0004352-80.2023.8.26.0297.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000278-05.2021.8.26.0242 e o código 11C4100.*

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso interposto por ***Maria Eulenice Batista Alves*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Igarapava/SP, confirmando a negativa de retificação administrativa de registro do imóvel matriculado sob nº 3.177 junto à referida serventia extrajudicial (fls. 37/39).

Em síntese, sustenta a recorrente ter cumprido os requisitos exigidos em lei para o deferimento da retificação de registro pretendida, ante a juntada da prova de anuência de todos os confrontantes e da planta elaborada por profissional legalmente habilitada (fls. 60/67).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 83/85 e 110).

Nos termos da r. decisão monocrática, foi determinada a redistribuição dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 87/88).

*Opino.*

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000278-05.2021.8.26.0242 e o código 11C4100.*

de São Paulo, certo que o inconformismo da interessada foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial.

Superada essa questão, importa lembrar que ao Oficial de Registro compete a qualificação dos títulos que lhe são apresentados a registro, em consonância com a liberdade inerente ao exercício de suas funções. Trata-se de um dever de ofício, de maneira que, inexistindo arbitrariedades ou abusos, não há que se falar em ilegalidade e, tampouco, na prática de falha funcional.

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação de registro administrativamente requerida perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Igarapava/SP, tendo por objeto a matrícula nº 3.177 da referida serventia imobiliária.

A retificação pretendida foi negada pelo Oficial ao argumento de que "*os confrontantes atuais FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO; JÚLIO CÉSAR DE FIGUEIREDO e ROSANGELA RITA TEIXEIRA LOPES, não chegam/substituem os confrontantes TABULARES – ANTONIO LUIZ; JOÃO LINO e ANA DE OLIVEIRA.*" (fls. 11).

O art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/1973 traz hipótese de retificação de registro extrajudicial, para inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, modificação de área, realizada a pedido do interessado, instruída com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA e assinatura dos confrontantes.

Consigne-se, ademais, que são considerados

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000278-05.2021.8.26.0242 e o código 11C4100.*

*"confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos*" (§ 10 do referido dispositivo de Lei, com a redação dada pela Lei nº 14.382/2022).

Em semelhante sentido, dispõem o item 136 e subitem 136.9, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> "*136. A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, poderá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), ou de Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Regional dos Técnicos Industriais (CRT), nos casos em que couber.*
>
> *(...)*
>
> *136.9. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos (...)*"

A observância aos requisitos legais, previstos no inciso II do art. 213 da Lei nº 6.015/1973, destina-se a apurar a indispensável coincidência da situação fática com a verdade registral, trazendo certeza quanto à localização do imóvel retificando e seus confrontantes, o que não se tem, por ora, a partir dos elementos constantes dos autos.

Nesse cenário, a despeito das alegações da recorrente no sentido de que na planta a fls. 12 estão indicados os atuais confrontantes do imóvel, o fato é que, da análise das tábuas registrais, não é possível concluir, tampouco presumir, que Rosangela Rita Teixeira Lopes, Fazenda do Estado de São Paulo e Júlio César de Figueiredo são, de fato, proprietários ou titulares de direitos reais sobre os imóveis contíguos ao imóvel retificando.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000278-05.2021.8.26.0242 e o código 11C4100.*

Para a retificação administrativa não basta a anuência das pessoas identificadas pela recorrente como confinantes do imóvel, nem a existência de posse quando desacompanhada do domínio. Em verdade, há obrigatoriedade de respeito aos limites tabulares do imóvel, ou seja, aqueles que decorrem do registro a ser retificado e dos registros dos imóveis confrontantes, de maneira que a retificação não substitua, indevidamente, usucapião ou outra forma de aquisição de propriedade.

*In casu*, há identificação tabular dos titulares de domínio dos imóveis contíguos (Antonio Luiz, João Lino e Ana de Oliveira - fls. 11), de modo que se mostra imprescindível a apresentação de sua anuência, requerimento para sua notificação ou de seus sucessores legitimados, nos autos do procedimento administrativo.

A ausência de notificação de todos os confrontantes ofende a solenidade que a lei reputa essencial, certo que a anuência dos confrontantes de fato ou possuidores dos imóveis contíguos não supre a exigência legal. A aceitação da anuência dos confrontantes de fato só seria possível nas situações em que a identificação do titular do domínio do imóvel confrontante esteja impossibilitada, o que não é o caso dos autos.

Embora os direitos sobre os imóveis confrontantes possam ter sido alienados, a ausência de prova suficiente da cadeia filiatória e das transmissões mantém a exigência das notificações. E mesmo que seus titulares do domínio optem por permanecer inertes, devem ser formalmente notificados ou, se for o caso, manifestar expressa anuência ao pedido.

Em hipótese semelhante, já ficou decidido que:

*"DIREITO REGISTRAL. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTE TABULAR IDENTIFICADO NA MATRÍCULA. REQUISITO INDISPENSÁVEL. ANUÊNCIA DO POSSESSOR QUE NÃO SUPRE A EXIGÊNCIA LEGAL.*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000278-05.2021.8.26.0242 e o código 11C4100.*

*I. Caso em exame.*

*1.Trata-se de pedido de retificação de área em registro imobiliário, onde se discute a necessidade de notificação do confrontante tabular e a anuência do possuidor, conforme a legislação vigente.*

*II. Questão em discussão.*

*2. A questão em discussão consiste em saber se pode ser dispensada a notificação do confrontante tabular quando há a anuência do possuidor do imóvel confrontante, adquirente dos direitos sem comprovação de toda a cadeia possessória, para a retificação de área.*

*III. Razões de decidir.*

*3. A notificação do confrontante tabular é solenidade exigida pela Lei 6.015/73, para garantir o direito de defesa e a segurança jurídica da retificação imobiliária.*

*4. A anuência do possuidor só pode ser admitida quando não há a identificação do confrontante tabular .*

*IV. Dispositivo e tese.*

*5. Pedido indeferido.*

*6. Tese de julgamento: "1. É necessária a notificação do confrontante tabular para a retificação de área, ainda que apresentada anuência do possuidor."*

*Legislação e jurisprudência relevantes citadas: Legislação: Lei nº 6.015/1973, art. 213.* (Recurso Administrativo nº 0004352-80.2023.8.26.0297; Parecer nº 711/2024-E; Autora do Parecer: Dr.ª Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques; Corregedor Geral da Justiça: Desembargador FRANCISCO LOUREIRO; j. 19.11.2024)".

Correto, portanto, o óbice apresentado pelo registrador, mantido pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Por fim, consigne-se que a recorrente, desejando, poderá dar prosseguimento na retificação administrativa requerendo a notificação dos confrontantes tabulares indicados pelo Oficial ou, se preferir, buscar na via jurisdicional o reconhecimento de seu alegado direito, como prevê o art. 216 da Lei nº 6.015/1973.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000278-05.2021.8.26.0242 e o código 11C4100.*

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério 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.

**STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
Assinatura eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000278-05.2021.8.26.0242 e o código 11C4100.*




**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 18 de fevereiro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1000278-05.2021.8.26.0242**

**Vistos.**

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

Intimem-se e publique-se.

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 1000278-05.2021.8.26.0242 e o código 11C4101.*