PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1033302-39.2025.8.26.0224

(78/2026-E)

Direito Registral Imobiliário. Recurso Administrativo. Procedimento de retificação de registro com apuração de remanescente. Impugnação fundamentada apresentada pela Municipalidade de Guarulhos. Alegação de invasão de solo público. Controvérsia sobre direito de propriedade. Aplicação do art. 213, § 6º, da Lei n.º 6.015/73. Remessa às vias ordinárias. Parecer pelo improvimento do recurso.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 474/481) interposto por **ANGELO TAKATA** e **KINUE TAKATA** contra a r. sentença (fls. 469/471) proferida pelo MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Guarulhos, que julgou procedente a impugnação apresentada pela Municipalidade de Guarulhos, extinguindo o procedimento administrativo de retificação de registro imobiliário e remetendo as partes às vias ordinárias para discussão do direito de propriedade ou eventual ocupação de área pública.

Em 18 de agosto de 2023, os ora recorrentes protocolaram perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos (prenotação n.º 396.118) pedido de retificação de registro com apuração de remanescente do imóvel matriculado sob n.º 40.478 (fls. 03 e 14/20). O imóvel original possuía área de 42.200,00 m², da qual foi destacada parcela de 9.726,46 m² em favor da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, gerando a matrícula autônoma n.º 102.669. O levantamento planimétrico apresentado pelos requerentes (fls. 32/35) apurou que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Josué Modesto Passos. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033302-39.2025.8.26.0224 e o código 159E2F1.

a área restante se dividia em duas porções: Remanescente 01, com área de 32.494,94 m², e Remanescente 02, com área de 1.935,82 m², correspondente ao leito da via pública denominada Estrada do Itaim.

Após as devidas diligências, notificações aos confrontantes e análise técnica, a Municipalidade de Guarulhos apresentou impugnação fundamentada (fls. 242/259), alegando que o imóvel retificando invade solo público, tanto pela análise dos memoriais descritivos quanto pela situação fática do local. A impugnação municipal sustentou ainda que levantamentos aerofotogramétricos de 1993 e 2008 demonstram a existência da referida estrada como via pública pertencente à malha viária municipal, e que parte da área retificanda corresponderia a área desapropriada para implantação do Coletor Tronco de esgotos.

O Oficial Registrador, em decisão de fls. 265/266, considerou a impugnação como fundamentada e determinou diligências. Os requerentes, em manifestação posterior (fls. 326/340), apresentaram pedido de reconsideração, sustentando não ter havido invasão de solo público.

O Oficial Registrador encaminhou o feito ao Juiz Corregedor Permanente (fls. 425/427).

Os recorrentes argumentaram, às fls. 446/449, que a aplicação retroativa da Lei Municipal n.º 151/51 violaria direito adquirido e que a situação fática do local estaria consolidada desde aquela época.

Após o parecer do Ministério Público (fls. 464/467), o MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente proferiu r. sentença (fls. 469/471) julgando procedente a impugnação apresentada pela Municipalidade de Guarulhos, extinguindo o procedimento administrativo de retificação de registro imobiliário, sem apreciação de mérito quanto ao domínio da área, e remetendo as partes às vias ordinárias, nos termos do art. 213, § 6º, da Lei de Registros Públicos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Josué Modesto Passos. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033302-39.2025.8.26.0224 e o código 159E2F1.

Nas razões recursais, os recorrentes sustentam que a discussão não versa sobre domínio, mas sobre simples aplicação da lei no tempo e sobre decisões da Municipalidade em processos análogos. Argumentam que a Municipalidade se baseia em mero ideal viário, pois projeto de alinhamento futuro não teria o condão de definir domínio ou propriedade. Afirmam que o alinhamento primitivo é da estrada com 8,00 metros de largura e que, para se implantar os 20,00 metros futuros, o particular deveria ser indenizado. Sustentam que o imóvel retificando não foi objeto do loteamento Jardim Mediterrâneo mencionado pela Municipalidade e que, pelo princípio da isonomia, tratando-se de situação análoga ao processo administrativo n.º 3771/07, o tratamento adotado deveria ser o mesmo, ou seja, a adoção da situação existente para fins de retificação de registro. Alegam, ainda, que a Lei Municipal n.º 151/51 seria posterior à implantação da Estrada de Itaquá e que sua exigência de largura de 20,00 metros desrespeitaria situações consolidadas e implantadas anteriormente, inclusive reconhecida pela própria Municipalidade que asfaltou, colocou guias e sarjetas tal como consta no local. Por fim, argumentam que não existe invasão de área pública e que a Matrícula retificanda com área de 42.200m² foi desfalcada com a desapropriação do CDHU de 9.726,46m², restando como área do imóvel 32.473,46m², exatamente o que a Prefeitura tem como base para o lançamento predial e cobrança de IPTU.

A Douta Procuradoria de Justiça Cível, em minucioso parecer (fls. 494/497), manifestou-se pelo desprovimento do recurso e manutenção da r. sentença.

É o relatório.

Opina-se.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não merece acolhimento.

O procedimento de retificação de registro imobiliário,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Josué Modesto Passos. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033302-39.2025.8.26.0224 e o código 159E2F1.

previsto no art. 213 da Lei n.º 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), destina-se à correção de erros ou omissões constantes do registro, não se prestando como via de aquisição ou ampliação de propriedade.

Dispõe o referido dispositivo legal, *in verbis*:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I – de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

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 georeferenciadas, 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;

II – a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Josué Modesto Passos. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033302-39.2025.8.26.0224 e o código 159E2F1.

> responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos confrontantes. (...)
>
> § 6º Não havendo acordo entre os interessados, ou sendo o caso de dúvida sobre a exatidão do registro ou da retificação, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

Como se verifica, a via extrajudicial de retificação pressupõe a ausência de litígio sobre o direito de propriedade. Havendo impugnação fundamentada que suscite controvérsia sobre o domínio ou limites de propriedade, o processo perde seu caráter meramente administrativo, devendo as partes buscar a solução pela via judicial contenciosa, com cognição exauriente e ampla dilação probatória.

No presente caso, a Municipalidade de Guarulhos, autoridade pública incumbida da tutela do patrimônio e do ordenamento territorial urbano, impugnou o pedido sob o argumento de que o imóvel retificando invade área pública, com base em Lei Municipal n.º 151/1951, que determina largura de 20,00 metros para a Estrada de Itaquá, em projeto de alinhamento viário (UTM), em Plano de Loteamento Jardim Mediterrâneo, aprovado em 29 de agosto de 1988, em levantamentos aerofotogramétricos de 1993 e 2008, que demonstram a existência da via pública, e em Decreto Municipal de Guarulhos n.º 27.035, que declara de utilidade pública área destinada à implantação do Coletor Tronco de esgotos.

Está claro, portanto, que a impugnação não é meramente protelatória, nem desprovida de fundamento jurídico. Ao contrário, levanta questão de alta indagação sobre o domínio de parte do imóvel, invocando legislação municipal, planejamento urbanístico e interesse público.

Os recorrentes, por sua vez, se contrapõem à alegação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Josué Modesto Passos. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033302-39.2025.8.26.0224 e o código 159E2F1.

da Municipalidade, sustentando que o imóvel tem origem no Loteamento Vila Maria de Lourdes, inscrito no 7º Registro de Imóveis de São Paulo em 16 de novembro de 1939, sob o n.º 102, o qual previa largura de 8,00 metros para as estradas e caminhos (fls. 450/451), que a Lei Municipal n.º 151/1951 seria posterior à implantação da Estrada de Itaquá, não podendo ser aplicada retroativamente sem o devido processo desapropriatório, que a situação fática do local estaria consolidada há décadas, com asfalto, guias, sarjetas e iluminação pública, que invocam o princípio da isonomia, referindo-se ao processo administrativo n.º 3771/07, no qual, em situação análoga, teria prevalecido a situação fática do local para fins de retificação, e que o levantamento planimétrico apresentado retrata fielmente a situação existente, não tendo sido contestado pela Municipalidade quanto à sua precisão técnica.

Note-se que o conflito aqui posto não se restringe a meros ajustes perimetrais ou correção de medidas, mas envolve autêntica controvérsia sobre o direito de propriedade de uma parcela da área.

De um lado, o Poder Público Municipal reivindica a área como bem de uso comum, com base em seu poder de polícia, planejamento urbano e legislação municipal superveniente. De outro, os particulares a reivindicam como parte integrante de seu domínio privado, com base em títulos de propriedade e na anterioridade do registro do loteamento, sustentando direito adquirido e situação fática consolidada.

A solução de tal conflito – determinar se a Lei Municipal n.º 151/1951 se aplica retroativamente, se o registro do loteamento de 1939 gera direito adquirido quanto à largura da via, se a situação fática consolidada prevalece sobre o planejamento viário, e se a área efetivamente constitui bem público ou particular – demanda dilação probatória e análise jurídica aprofundada, incompatíveis com a natureza expedita e administrativa do processo de retificação de registro. Está claro que não se trata de mero erro material ou desatualização de confrontações, mas de questão de fundo sobre a titularidade dominial, que extrapola os limites da competência administrativa do Oficial Registrador e do Juiz

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Josué Modesto Passos. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033302-39.2025.8.26.0224 e o código 159E2F1.

Corregedor.

O § 6º do art. 213 da Lei de Registros Públicos é cristalino ao dispor que, havendo impugnação e não havendo transação, *"o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias"*. É exatamente esta a hipótese dos autos.

A impugnação apresentada pela Municipalidade de Guarulhos não é protelatória nem desprovida de plausibilidade jurídica. Ao contrário, levanta questão legítima sobre o domínio de parte do imóvel, amparada em legislação municipal, projetos de alinhamento viário e interesse público.

Corretamente, portanto, agiu o MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente ao considerar a impugnação fundamentada e remeter as partes às vias ordinárias, pois a matéria extravasa os limites de sua competência em sede de processo administrativo.

A via judicial ordinária, com cognição plena e exauriente, é a via adequada para que se dirima, com amplitude de defesa e produção de provas, a controvérsia acerca da aplicabilidade ou não da Lei Municipal n.º 151/1951 a imóveis originados de loteamento anterior, da existência ou não de direito adquirido em favor dos proprietários, da configuração ou não de situação fática consolidada que afaste a incidência da legislação urbanística superveniente, da natureza jurídica da área em disputa, da eventual necessidade de desapropriação prévia para alargamento da via pública, e da aplicabilidade do princípio da isonomia em face de precedentes administrativos.

Ademais, está correto – como bem exposto no parecer da Douta Procuradoria de Justiça – que o processo de retificação de registro não pode ser utilizado como meio de aquisição ou ampliação de propriedade, sendo certo que bens públicos são dotados das características da imprescritibilidade, impenhorabilidade, inalienabilidade e impossibilidade de oneração.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Josué Modesto Passos. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033302-39.2025.8.26.0224 e o código 159E2F1.

Quanto ao processo administrativo n.º 3771/07, invocado pelos recorrentes como precedente análogo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, convém ressalvar que cada caso concreto possui suas particularidades, não sendo possível, de plano, equipará-los sem análise aprofundada das circunstâncias fáticas e jurídicas específicas – as quais, de qualquer forma, não afastam o principal ponto de dissídio aqui, que é a controvérsia dominial.

No presente caso, há alegação fundamentada de invasão de solo público, legislação municipal específica e interesse público envolvido, circunstâncias que podem justificar solução diversa daquela adotada em processo anterior.

Do exposto, o parecer que respeitosamente se apresenta a Vossa Excelência é no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso interposto, mantendo integralmente a r. sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Guarulhos, que julgou procedente a impugnação apresentada pela Municipalidade de Guarulhos, extinguiu o procedimento administrativo de retificação de registro imobiliário e remeteu as partes às vias ordinárias para discussão do direito de propriedade ou eventual ocupação de área pública, nos termos do art. 213, § 6º, da Lei n.º 6.015/73.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Josué Modesto Passos. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033302-39.2025.8.26.0224 e o código 159E2F1.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 3 de março de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1033302-39.2025.8.26.0224

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 1033302-39.2025.8.26.0224 e o código 159E36E.