

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1112587-65.2025.8.26.0100

(262/2026-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – NEGATIVA DE AVERBAÇÃO – INSURGÊNCIA PARCIAL – PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO – ANÁLISE DOS ÓBICES PARA ORIENTAR FUTURA PRENOTAÇÃO.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso denominado apelação interposto por **JAMES BARROSO E MARCELA GONÇALVES PAZO BARROSO** em face da r. sentença de fls. 171/175, que julgou improcedente o pedido de providências suscitado pelo 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, mantendo-se os óbices ao prosseguimento do pedido de retificação de registro do imóvel objeto da matrícula n.º 159.414.

Os recorrentes, em suma, aduzem ser a retificação *intramuros* com redução de área, sem prejuízo a terceiros; a existência de decisão judicial transitada em julgado em ação reivindicatória, com laudo pericial atestando a área de 125,64 m²; a desproporcionalidade das exigências; e falha na digitalização dos documentos pela Serventia (fls. 190/213).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 225/230).

É o relatório.

Opino.

De proêmio, impende consignar a natureza estritamente administrativa do presente feito. Tratando-se de insurgência contra

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1112587-65.2025.8.26.0100 e o código 171EEC1.



ato de averbação em serventia extrajudicial, o apelo deve ser recebido e processado como recurso administrativo, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Fixado este ponto, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não deve ser conhecido.

Em 10 de julho de 2025 foi prenotado sob n.º 700.859 requerimento de retificação de registro referente ao imóvel objeto da matrícula n.º 159.414 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 12).

O título foi qualificado negativamente por diversos motivos emitindo-se a nota devolutiva de fls. 126/131.

Dentre as exigências apresentadas, sobressaem: a necessidade de exibição de certidões de propriedade atualizadas dos imóveis confinantes (itens 1 e 17); a exigência de que o memorial descritivo e a planta contenham a assinatura do responsável técnico, com firmas reconhecidas (item 2); a obrigatoriedade de constarem, na planta e no memorial descritivo, as assinaturas dos confrontantes anuindo à retificação, igualmente com reconhecimento de firma (itens 3 e 14); a indicação do domicílio completo dos confrontantes que não subscreverem tais documentos, inclusive com CEP, para fins de notificação (itens 4 e 15); a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) em original, com reconhecimento das firmas (itens 6 e 8); a realização de levantamento topográfico *intramuros* em conformidade com a NBR 13.133 da ABNT (item 9); a juntada do aviso-recibo de IPTU referente ao exercício de 2025, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo (item 19); e, por fim, a indicação dos dados de contato do interessado e do profissional responsável (item 20).

Ocorre que por ocasião do pedido de *"suscitação de dúvida" (fls. 134/146)*, os recorrentes, além de não cumprirem as exigências, não cuidaram de impugnar todos os óbices ofertados, trazendo insurgências

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1112587-65.2025.8.26.0100 e o código 171EEC1.

genéricas, sem enfrentar de maneira individualizada os fundamentos técnicos e jurídicos constantes da nota devolutiva a importar na prejudicialidade do pedido de providências.

Como se sabe, a concordância parcial com as exigências do oficial prejudica o pedido, que só admite duas soluções: a determinação da averbação do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava quando surgida dissensão entre a apresentante e o registrador, ou a manutenção da recusa por este formulada.

A respeito, já ficou decidido que:

"AVERBAÇÃO DE ATA DE ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA - NÃO IMPUGNAÇÃO DE TODAS AS EXIGÊNCIAS - AUSÊNCIA DE ADMINISTRADOR PROVISÓRIO EM AÇÃO JUDICIAL NOS TERMOS DO ARTIGO 49 DO CÓDIGO CIVIL - IRREGULARIDADE NA REPRESENTAÇÃO NÃO SANÁVEL POR ADMINISTRAÇÃO DE FATO - RECURSO NÃO CONHECIDO." (Parecer 105/2018-E; Processo: 1080765-39.2017.8.26.0100; Autor(es) do Parecer: Marcelo Benacchio; Corregedor: Geraldo Francisco Pinheiro Franco; Data da Decisão: 13/3/2018; Data do Parecer: 13/3/2018).

"TÍTULOS E DOCUMENTOS - ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL - IRRESIGNAÇÃO PARCIAL - RECURSO PREJUDICADO. A impugnação de apenas parte dos óbices levantados pelo Sr. Oficial ao ato notarial impede conhecimento do recurso. (...)." (Parecer 02/2017-E; Processo: 1063490-14.2016.8.26.0100; Autor(es) do Parecer: Iberê de Castro Dias; Corregedor: Manoel de Queiroz Pereira Calças; Data da Decisão: 11/1/2017; Data do Parecer: 10/1/2017).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1112587-65.2025.8.26.0100 e o código 171EEC1.

> "Registro de imóveis - Cancelamento de hipotecas - Inexistência de protocolo válido e eficaz - Anuência do apresentante em relação a uma das exigências formuladas pelo registrador - Juntada de documento no curso do procedimento - Pedido de providências prejudicado - Recurso não conhecido." (Parecer 269/2021-E; Processo: 1001517-58.2019.8.26.0357; Autor(es) do Parecer: Stefânia Costa Amorim Requena; Corregedor: Des. Ricardo Anafe; Data da Decisão: 13/8/2021; Data do Parecer: 11/8/2021).

Apesar disso, convém analisar as exigências impugnadas para orientar futura prenotação.

A retificação, prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos, por seu caráter não contencioso, tem o condão de corrigir apenas os erros formais do título, não se prestando como meio para aumentar os limites e confrontações de imóvel.

O artigo 212 da Lei de Registros Públicos, com redação dada pela Lei nº 10.931/04, assim dispõe:

> "Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada."

Na retificação do registro o aumento ou redução de área não é, de *per si*, óbice peremptório à pretensão de retificar.

É o que esta Corregedoria-Geral da Justiça já teve a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1112587-65.2025.8.26.0100 e o código 171EEC1.

recente ocasião de reafirmar:

> "...tenha-se que não há limites objetivos previstos na lei para eventual aumento de área por conta da realização da retificação imobiliária, desde que respeitados os limites geodésicos do imóvel em questão. É que os arts. 212 e 213, da Lei nº 6.015/1973, não estabelecem limites objetivos para a retificação do registro, considerando-se sua função de garantir que este espelha a realidade de fato do imóvel." (Recurso administrativo 1002561-48.2019.8.26.0152, j. 23.1.2020, DJe 30.1.2020, cad. 1 – adm., p. 13; cf. também Rec. Adm. 1011754-07.2019.8.26.0405, j. 16.4.2020, DJe 13.5.2020, cad. 1 – adm., p. 12).

E, de resto, a lição é antiga:

> "É curial para a segurança do sistema de registro de propriedade imobiliária evitar que a retificação com aumento de área enseje aquisição irregular. Daí o entendimento de que somente a retificação *intra muros* – nos limites do título causal – é legítima. E "retificação *intra muros* não é retificação de imóvel murado em todo seu perímetro, mas sim retificação interna (não externa), ou seja, dentro das divisas tituladas e, por isso, nas forças do próprio título de domínio (não além das forças do título)" (Processo CG nº 141/2006).

Porém, não há relação necessária entre aumento nominal da área e transcendência do título: superfície maior, *a priori*, não implica retificação *extra muros*. Nesse sentido jurisprudência em matéria de registro imobiliário (STJ, REsp 716.489-MT, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 8.4.08; TJSP, Ap. Cível nº 344.045-4/9-00, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ariovaldo Santini

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1112587-65.2025.8.26.0100 e o código 171EEC1.

Teodoro, j. 21.9.4; Ap. Cível nº 103.853-4/8-00, 2ª Câmara de Direito Privado, Des. Cezar Peluso, j. 13.2.01)." (CGJSP, Processo 67033/2011, (Parecer 280/2011-E, Corregedor-Geral da Justiça: Des. Maurício Vidigal, j. 23.8.2011).

Se o critério fundamental a se observar, portanto, não é o incremento ou redução da superfície do imóvel, o que se deve verificar, no caso concreto, é a correspondência entre o que agora apura no curso da retificação e uma situação jurídica que, subsistindo no plano do direito material (= no plano da causa para a aquisição do direito real), ainda está mal descrita nos assentos do ofício de registro de imóveis.

Como se diz no jargão do direito registral imobiliário, essa verificação é feita ao se examinar se a retificação ocorre *intramuros,* quer dizer, se o imóvel está "(1) *precisamente localizado,* não havendo dúvidas a este respeito, assim, como *(2) identificado(s) seu(s) titular(es), (3) delimitado seus contornos,* com a fixação de limites e divisas que *(4) preservem, sem desfalque, os imóveis confrontantes e confinantes*" (Salles e Salles, *loc. cit.,* p. 450-451).

Ocorre que, *in casu,* não se consegue aferir, a partir da documentação encartada à pretendida retificação, ser a mesma *intramuros.* Ou seja, não há concreta demonstração de que o registro em questão comporta a área apresentada na planta e memorial descritivo sem se sobrepor as áreas confrontantes.

A expressão *intramuros* não se relaciona com o exercício possessório, mas diz respeito aos limites tabulares dos confrontantes e vias públicas com que faz divisa.

Cumpre destacar que, com o objetivo de aferir se a retificação pretendida efetivamente se enquadraria como "intramuros", o Oficial exigiu a apresentação de levantamento topográfico realizado nos termos da NBR 13.133 da ABNT, contemplando, dentre outros elementos: a distância do imóvel

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1112587-65.2025.8.26.0100 e o código 171EEC1.

à esquina mais próxima; as medidas do leito carroçável e das calçadas; pontos de amarração; ângulos internos e azimutes; medidas dos segmentos e área superficial; além da completa delimitação dos imóveis confrontantes, com indicação das medidas constantes dos registros, confrontações, numeração dos prédios, identificação dos proprietários tabulares, números das matrículas e dados dos contribuintes junto à Prefeitura Municipal de São Paulo. Todavia, referido levantamento não foi trazido aos autos.

Ademais, no tocante às exigências formuladas, verifica-se que se encontram em consonância com o disposto no artigo 213, inciso II, da Lei de Registros Públicos e com o item 136, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, que impõem, para a retificação com alteração de medida perimetral, a apresentação de planta e memorial descritivo subscritos por profissional habilitado, com anotação de responsabilidade técnica, bem como a participação dos confrontantes, por meio de anuência expressa ou notificação.

Cuida-se de providências indispensáveis à preservação da segurança jurídica do fólio real, não configurando formalismo excessivo, mas garantias mínimas destinadas a resguardar direitos de terceiros e a higidez do registro imobiliário.

É imprescindível ressaltar que a existência de decisão judicial transitada em julgado proferida em processo diverso não tem o condão de afastar a observância dos requisitos legais e normativos exigidos para a retificação extrajudicial perante o Oficial de Registro de Imóveis.

No que tange à alegada existência de prova robusta, consistente em laudo pericial judicial e acórdão transitado em julgado, igualmente não assiste razão aos apelantes. Conforme se extrai dos próprios autos, o acórdão invocado não determinou a retificação do registro nem redefiniu, de forma direta, o conteúdo do direito real inscrito, limitando-se a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1112587-65.2025.8.26.0100 e o código 171EEC1.

reconhecer a improcedência da pretensão reivindicatória, com acolhimento de tese defensiva naqueles autos.

Nessas circunstâncias, não há que se falar em violação à coisa julgada, pois o registro imobiliário não está a contrariar comando judicial específico. A decisão judicial mencionada não contém determinação de alteração registral, tampouco dispensa o cumprimento dos requisitos legais próprios para a retificação. A pretensão recursal, nesse ponto, revela indevida tentativa de conferir efeitos registrários automáticos a *decisum* que não os previu.

Ademais, ainda que existente prova técnica indicativa de divergência métrica, tal circunstância não afasta a necessidade de observância dos limites da retificação administrativa. Como reiteradamente assentado pela Corregedoria-Geral da Justiça, o procedimento retificatório extrajudicial exige que a alteração se dê “intramuros”, isto é, dentro das divisas já estabelecidas no título, não sendo admissível quando houver modificação substancial da área ou potencial repercussão nas propriedades confrontantes.

A conclusão de que não haveria prejuízo a terceiros, sustentada pelos recorrentes, não pode ser acolhida de plano, sobretudo diante da ausência de prova técnica apta e da participação formal dos confrontantes no procedimento, conforme exigido pelas normas aplicáveis

A invocação do denominado “sistema dual” do art. 213 da Lei nº 6.015/73 tampouco socorre os recorrentes. Com efeito, a remessa ao Judiciário prevista no §6º do referido dispositivo não tem por finalidade dispensar o cumprimento dos requisitos legais da retificação extrajudicial, mas sim possibilitar a solução de conflitos decorrentes de impugnação de confrontantes ou de controvérsias fáticas específicas. Não se autoriza, pois, por essa via, a flexibilização das exigências normativas essenciais nem a transformação do procedimento administrativo em sucedâneo de ação ordinária.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1112587-65.2025.8.26.0100 e o código 171EEC1.

No que se refere à suposta falha na digitalização dos documentos apresentados ao registrador, não há elemento concreto que permita concluir pela existência de prejuízo processual apto a justificar a reforma da sentença. Ao revés, o *decisum* baseou-se nos elementos constantes dos autos e concluiu, de forma coerente, pela ausência de comprovação do cumprimento das exigências formuladas, não sendo possível presumir a existência de documentos não juntados aos autos.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e dele não conhecer, dando por prejudicado o pedido de providências.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETICIA FRAGA BENITEZ

Juíza Assessora da Corregedoria

(Assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1112587-65.2025.8.26.0100 e o código 171EEC1.

Proc. nº 1112587-65.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e dele **não conheço**, dando por prejudicado o pedido de providências.

Publique-se.

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 1112587-65.2025.8.26.0100 e o código 171EF26.