



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0017175-17.2007.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Retificação de Registro de Imóvel - Retificação de Área de Imóvel**
 Requerente: **Edgar Coronato e outro**
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>
 Informação indisponível >>:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Trata-se de demanda de retificação de registro imobiliário promovida por **Edgar Coronato e Roselma Martins Ferreira Coronato**. Alegam, em suma, que são proprietários do imóvel matriculado sob o nº 89.516 do Cartório de Registro de Imóveis local. Apontaram, contudo, que há divergências a respeito da área e descrição do terreno hoje existente daquelas constantes do registro. Batalham pela procedência do pedido e juntaram documentos (fls. 07/10).

Memorial descritivo e croqui (fls. 11/12).

Manifestação do Ministério Público a fls. 18, opinando pela juntada de documento, a fim de demonstrar se as pessoas indicadas na matrícula do imóvel são realmente confrontantes.

Em manifestação a fls. 25 os autores informaram a inexistência de confrontantes do imóvel dos autores (lote 45).

O Ministério Público opinou a fls. 28 para que os autores prestassem esclarecimentos sobre o titular do domínio da área dos fundos do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

imóvel, cujo registro pretende-se retificar (se do domínio público ou particular), bem como corrigir o memorial descritivo e croqui apresentados).

Memorial Descritivo e croqui de fls. 31/32.

Citados os confrontantes Parmilon Alves da Silva e sua esposa Silvia Maria João Francisco da Silva não apresentaram contestação.

A municipalidade na condição de confrontante do imóvel descrito na inicial informou a fls. 38/39 que a área citada foi objeto de pedido de desapropriação, em trâmite perante à Vara da Fazenda Pública em face do espólio de Dinorah Faria da Motta e que grande parte da área foi devolvida a seus proprietários.

O imóvel não foi reintegrado ao proprietário, mas sim ao depositário Sr. Wenderson Matheus Júnior.

Citado a fls. 48 o depositário Wenderçon Matheus Júnior não ofereceu contestação.

O Ministério Público opinou a fls. 53vº para que a citação fosse feita na pessoa do proprietário do imóvel confrontante e não o mero detentor da posse.

Em manifestação a fls. 69 o depositário do imóvel confrontante, Sr. Wenderçon Matheus Júnior informou que o imóvel pertence ao Espólio de Izaura Oliva Lieske, cuja inventariante é Maria de Lourdes Oliva Faria dos Santos.

Em manifestação a fls. 125 a única herdeira da confrontante Dinorah F. Motta, Sra. Maria Izaura Faria Funicelli não se opôs em relação ao pedido de retificação de área do imóvel objeto do pedido.

Verificou-se pela documentação colacionada aos autos que a confrontante Dinorah Faria Motta deixou como herdeiros Omar Quadros da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Motta, Maria Luisete Quadros Motta e Lumar Fernando Quadros Motta.

Expediu-se edital para conhecimentos de terceiros (cf. fls. 237, 238 e 240) para citação dos herdeiros da confrontante Dinorah, Omar Quadros da Motta, Maria Luisete Quadros Motta e Lumar Fernando Quadros Motta.

A Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial, apresentou contestação por negativa geral às folhas 242/245. Requereu a nulidade da citação editalícia, ante a ausência de todas as diligências necessárias em busca da citação pessoal dos réus.

Decisão a fls. 249 declarou desnecessária a citação de todos os herdeiros/sucessores de Dinorah Faria Motta e concedeu prazo para apresentação de eventual defesa dos confrontantes Prefeitura Municipal de São Carlos e Parmilon Alves da Silva.

Embargos declaratórios a fls. 251 interpostos pela Defensoria Pública.

Em manifestação a fls. 253 o Ministério Público opinou pelo acolhimento dos embargos.

Decisão proferida a fls. 255 declarou desnecessária a atuação da Defensoria Pública como curadora especial.

Parecer do Ministério Público à fls. 259 opinando pela procedência do pedido.

Os confrontantes Parmilon Alves da Silva e Prefeitura Municipal de São Carlos não apresentaram defesa (cf. fls. 260).

É o relatório. DECIDO.

O processo comporta julgamento imediato, porque o rito previsto nos parágrafos do artigo 213 da Lei de Registros Públicos foi observado e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

nenhuma outra prova é necessária.

Impõe-se a procedência da pretensão inicial, em consagração ao princípio da especialidade dos registros imobiliários (Lei de Registros Públicos, art. 225), porquanto, como argumentado pela autora, a matrícula que se pretende retificar se encontra em desconformidade com as confrontações do imóvel.

Vale destacar, ainda, que nenhum dos confrontantes manifestou oposição ao pedido. Ademais, os elementos constantes dos autos indicam que não haverá qualquer prejuízo a terceiros em virtude do atendimento do pleito, uma vez que os limites do imóvel estão bem definidos e a retificação pretendida não importará em avanço nos limites dos imóveis vizinhos.

Destarte, julgo procedente o pedido para o fim de, após o trânsito em julgado, determinar a expedição do competente mandado dirigido ao Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, que deverá ser instruído com cópia da inicial, da planta e do memorial, desta sentença e do trânsito em julgado, para que proceda as retificações necessárias junto à matrícula nº 89.516, para que dela passe a constar todas as divisas, confrontações, características e metragens apuradas no memorial descritivo e planta de fls. 31/32.

Como não houve resistência, não há que se falar em condenação em honorários.

Custas finais, se existentes, ficarão a cargo dos autores.

Oportunamente, arquivem-se.

Publique-se e intuem-se, inclusive o Ministério Público.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Carlos, 07 de fevereiro de 2018.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**