



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1017197-78.2016.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Retificação de Registro de Imóvel - Retificação de Área de Imóvel**  
 Autor: **Agropecuária Affonso Giansante Ltda.**  
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>  
 Informação indisponível >>:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

Trata-se de pedido de retificação de registro imobiliário formulado por **AGROPECUÁRIA AFFONSO GIAN SANTE LTDA**, qualificada nos autos. Alega a requerente que é proprietária de um imóvel, objeto da matrícula n. 2.400, do 2.º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. Afirma, ainda, que este imóvel contém identificação imobiliária desatualizada entre o que consta em seu registro e a realidade fática, diante da desapropriação de parte do bem, a sugerir adequação e formalidades legais. Em razão disso, para compatibilizar a realidade física desse imóvel em áreas fracionadas, pretende a retificação do registro. A petição inicial veio instruída com os documentos de fls. 05/64 e 74/83.

Os confrontantes foram citados (fls. 98, 100, 102, 104, 125 e 158), tendo o D.E.R. (Departamento de Estrada de Rodagem do Estado de São Paulo) se manifestado pela colocação de cerca de divisa, nos moldes indicados a fls. 171. Os demais não apresentaram oposição ao presente pedido (fls. 108, 114/115, 117/119, 127/128), deixando a Prefeitura de Gavião Peixoto decorrer o prazo sem apresentar contestação (fls. 182).

O memorial descritivo de fls. 27/28 e planta de fls. 176 foram ratificados pelo comparecimento em cartório do engenheiro agrimensor, Sr. Dervail Domingos Gaspar (fls. 185).

Manifestação do Sr. Oficial do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara (fls. 191/193 e 194/196) e da autora a fls. 206/207 (com juntada dos documentos de fls. 208/219).

O Dr. Promotor de Justiça, opinou pelo deferimento do pedido inicial (fls. 224/225).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

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

É o relatório.

**DECIDO.**

Possível o julgamento do feito no estado em que se encontra, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Com ressalvas de direitos de terceiros, o pedido inicial é procedente.

Com efeito, respeitada a opinião do i. 2.º Oficial de Registros de Imóveis de Araraquara, vislumbra-se que a ausência de registro da desapropriação em trâmite desde o ano de 2000 (fls. 15/16), não é obstáculo à retificação aqui pretendida. Isto porque o registro desta desapropriação tem por escopo a segurança jurídica e a tutela dos interesses de terceiros de boa-fé, tão somente, o que não impede o exercício pelo proprietário da retificação da matrícula, para identificação, descrição e caracterização do remanescente.

Ora, cediço que a aquisição advinda da desapropriação não se subordina ao registro/transcrição do título translativo, vez que não é o registro (ou a transcrição) o momento consumativo da desapropriação.

Sobre o tema, ensina Francisco Eduardo Loureiro que “*nas desapropriações, os registros das cartas marcam não propriamente o ingresso do imóvel no domínio público, que pode se dar por destinação, mas, sobretudo, a perda do domínio pelo particular, para efeito de controle da disponibilidade para evitar nova alienação do expropriado a terceiro de boa-fé. Dispensam-se o registro anterior e a observância ao princípio da continuidade, por se entender ser um modo originário de aquisição de propriedade, em virtude do qual o Estado chama a si o imóvel diretamente, livre de qualquer ônus. [...]*” (“Lei de Registros Públicos comentada”. José Manuel de Arruda Alvim Neto, Alexandre Laizo Clápis, Everaldo Augusto Cambler (coordenadores.), Rio de Janeiro, Forense, 2014, p. 1.220).

Ademais, não se revela justo exigir do proprietário que aguarde indefinidamente o registro da desapropriação para, somente depois disto, obter a retificação do remanescente, sobre o qual não se têm meios acessíveis jurídicos e/ou negociais para se exigir eventual conduta da Municipalidade neste sentido, tampouco obrigação a ser cumprida pelo expropriante, que possa ser exigida pelo particular. Some-se a isto, as anuências da Fazenda Estadual e da Embraer (beneficiária direta da expropriação em debate), no que tange ao pedido de desmembramento (fls. 117/119 e 127/128), sem prejuízo da inequívoca propriedade registral ainda pertencer à autora, conforme bem salientado pelo Ministério Público.

Também não impede a retificação ora pretendida a existência de prenotação relativa à transferência de parte do imóvel retificando a empresa “5FG Agropecuária



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

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

Ltda.”, seja porque a mesma foi esclarecida quanto à cisão parcial da empresa autora para constituição da nova empresa, mantendo-se a composição da sociedade (fls. 208/218), seja porque a retificação em tela não configura prejuízo a qualquer dos confrontantes, posto visar a simples adequação da realidade e descrição do remanescente, daí porque também a desnecessidade da cerca de divisa solicitada pelo D.E.R., da qual se delimita por plantação canavieira (fls. 175).

Ressalte-se, por fim, quanto à ratificação do engenheiro agrimensor quanto ao memorial descritivo e planta correspondentes (fls. 185), além da, repita-se, ausência de impugnação dos confrontantes e concordância ministerial (fls. 224/225).

Destarte, de rigor o acolhimento do pedido inaugural.

Para finalizar, diga-se que o teor do registro público deve corresponder à realidade física e quantitativa do imóvel registrado.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** o pedido de retificação de registro imobiliário formulado pela requerente, para o fim de retificar a matrícula n. 2.400, do Livro 2, do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara, para a descrição e caracterização das áreas fracionadas, descritas na planta e memorial descritivo de fls. 27/28 e 176, respectivamente, ressaltando-se direitos de terceiros não mencionados ou citados no processo judicial.

Com o trânsito em julgado, expeça-se mandado de retificação, com cópia da presente sentença e documentos acima referidos.

**P.I.C.**

Araraquara, 29 de agosto de 2018.

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