



**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: **1013013-50.2014.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Retificação de Registro de Imóvel - Retificação de Área de Imóvel**  
 Requerente: **Maria Aparecida Martins Silveira Jordão**  
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>  
 Informação indisponível >>:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Zanini Maciel**

Vistos.

**MARIA APARECIDA MARTINS SILVEIRA JORDÃO**, qualificada nos autos, ajuizou *ação de retificação de área*, alegando, em síntese, que é usufrutuária do imóvel residencial situado nesta cidade à Rua Major Carvalho Filho, nº 720, objeto da transcrição nº 12.311, do 1º Cartório de Registro de Imóveis local, e que a área que dela consta não corresponde àquela realmente existente no local, conforme levantamento planimétrico e memorial descritivo elaborados, requerendo, assim, a retificação do registro imobiliário para que passem a constar as medidas e confrontações corretas do bem. Com a inicial vieram procuração e documentos de págs. 05/31.



**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**

Pessoalmente citadas (págs. 48, 49 e 66), as confrontantes que não haviam manifestado prévia anuência apresentaram resposta às págs. 55/63, noticiando a alienação do imóvel vizinho, e houve, então, a citação pessoal do adquirente (pág. 160), o qual manifestou concordância com o pleito (págs. 161/162).

Já o Município de Araraquara, também cientificado de forma pessoal (pág. 65), e o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca pronunciaram-se às págs. 67/68 e 182/183, informando nada terem a opor.

Parecer do Ministério Público à pág. 196, opinando pelo acolhimento da postulação.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Possível o julgamento de plano do pedido formulado, com o reconhecimento de sua procedência, por configurada a existência de imprecisão a justificar a alteração pretendida.

Com efeito, conclui-se das certidões juntadas às págs. 10 e 183 a deficiência da descrição do imóvel em questão constante do fôlio real, o que impõe a adequação da indicação de sua área e medidas à realidade constatada, merecendo prevalecer o levantamento topográfico procedido (págs. 11/14), à míngua de impugnação.

Não houve, ainda, qualquer oposição ao pedido por parte dos confrontantes, tampouco da Municipalidade, depreendendo-se da manifestação do Sr. Oficial de Registro de Imóveis a viabilidade registrária da pretensão deduzida.

Neste sentido, atendendo-se ao princípio geral de que os registros públicos devem espelhar a realidade dos dados registrados, revela-se cabível a retificação almejada, com fundamento no art. 212, da Lei nº 6.015/1973, e art. 1.247, do Código Civil vigente, em homenagem à verdade real e completude que norteiam a materialização dos assentamentos no Registro Imobiliário.



**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**

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido veiculado na demanda de retificação de registro público proposta por *Maria Aparecida Martins Silveira Jordão*, para determinar a retificação da matrícula nº 131.821 e da transcrição de transmissão de imóvel nº 12.311, ambas do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, a fim de que conste a localização, medidas, área e descrição perimétrica do imóvel pertinente em conformidade com o memorial descritivo e planta planimétrica acostados às págs. 11/14.

Custas e despesas processuais pela parte autora, enquanto única interessada na medida, não tendo cabimento o arbitramento de honorários advocatícios por ausência de litígio.

Após o trânsito em julgado, expeça-se mandado de retificação, instruindo-o com cópia dos documentos acima referidos, e, nada mais sendo requerido, arquivem-se os autos, observadas as formalidades necessárias.

P.I.C.

Araraquara, 10 de agosto de 2018.

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