


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA
Processo nº: **0005845-13.2013.8.26.0566**Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Retificação de Área de Imóvel**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

CONCLUSÃO

Aos 07/05/2014 17:07:14 faço estes autos conclusos ao
 Meritíssimo Juiz de Direito Auxiliar de São Carlos. Eu, esc.
 subscrevi.

RELATÓRIO

WELLINGTON ROBERTO GANDOLPHINI propõe ação para retificação de área aduzindo ser proprietário do imóvel residencial objeto da matrícula nº 66.794 do CRI com área de 333,12 m². Busca corrigir a área do imóvel nos moldes do croquis apresentado que encontrou divergência das medidas constantes no registro e aquelas obtidas por meio de levantamento técnico onde se contatou um acréscimo de 98,48 m² sobre a área inicial. Aduziu, ainda, que a Prefeitura Municipal e os confrontantes Manoel Gonçalves da Silva e Aparecido dos Santos, não se opuseram à retificação. Requereu a procedência da ação para retificar seu imóvel que passará a ter 431,60 m². Juntou documentos (fls. 08/14).

Os alienantes foram citados e em contestação alegaram, na qualidade de empreendedores do loteamento, que laudo pericial haveria de comprovar a regularidade das metragens dos imóveis dos outros proprietários da quadra 11, onde se localiza do lote a ser retificado.

Houve réplica (fls. 36/37).

Laudo pericial juntado a fls. 52/71. Ausentes impugnações.

O Ministério Público se manifestou a fls. 79/81, discordando do pedido.

FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental e pericial são suficientes para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

A ação é procedente.

O autor comprovou a propriedade da área retificanda, juntou croquis do


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

imóvel a respeito do qual encontrou divergência entre as medidas indicadas na matrícula e a medida real.

A ação de retificação tem por finalidade retratar com fidelidade, a realidade fática com a descrição registraria, corrigindo-se as distorções. Assim, devem prevalecer os reais limites do imóvel como apurado no laudo pericial não impugnado.

Não houve qualquer impugnação dos confrontantes, e os empreendedores declararam concordância com pedido se o laudo pericial comprovasse a escoreita medição dos imóveis da mencionada quadra.

O laudo pericial foi claro ao afirmar que *"a área retificanda encontra-se fisicamente definida através de muros e paredes de alvenaria, de modo que a presente retificação se faz na condição **intra muros**"; "não há indícios de conflitos de divisas no local"; "que a quadra 11 possui 3,71 m a mais em sua extensão em relação ao que consta do projeto do loteamento". Outros fatores foram analisados pelo Sr. Perito para concluir que: existe uma sobra de área na quadra 11 do loteamento Residencial Itamarati da ordem de 3,71 metros, sendo esta a principal razão para a largura a mais do lote retificando. Concluiu ainda o Sr. Perito que "(...) o aumento de área do lote retificando, que totaliza 99,65 m² a mais do que consta da matrícula nº 66.794 do CRI local, representa um acréscimo de 29,9% e decorre de sobra de área na quadra 11 do loteamento Residencial Itamarati."*

A retificação pretendida opera-se *intra muros*, isto é, respeitando os limites da propriedade, obedecendo ao princípio registrário da disponibilidade, sem possibilidade de qualquer prejuízo aos confrontantes ou terceiros.

Assim, cumpridos todos os requisitos legais e não tendo havido qualquer oposição por parte dos confrontantes ou da Municipalidade, o deferimento do pedido é medida que se impõe.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo **parcialmente procedente** a pretensão inicial e, em consequência, **determino a retificação** da matrícula nº 66.794 do CRI locas, para constar suas medidas e confrontações de acordo com os memoriais descritivos constantes do trabalho técnico realizado pelo perito judicial que fica fazendo parte integrante desta (fls. 70/71).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Expeça-se o necessário mandado, encaminhando-o por ofício ao Oficial do R.I. local para cumprimento independentemente de qualquer pagamento, por ser o requerente beneficiário da Justiça Gratuita.

P.R.I.

São Carlos, 09 de maio de 2014.

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