



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **0016617-50.2004.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Coisas**
 Requerente: **Oleno Aparecido Pane**
 Requerido: **[Nome da Parte Passiva Principal]**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

OLENO APARECIDO PANE, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário objetivando a retificação de registro imobiliário constante da matrícula nº 94.655 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, alegando para tanto que dito imóvel não possui as descrições de divisas, metragens e confrontações nela descritas, pretendendo desta forma, com a juntada de levantamento planimétrico e memorial descritivo, que seja retificado o registro com base na Lei de Registros Públicos (arts. 212 e segts.).

Citados os confrontantes, não houve contestação ao pedido, diante do que os autores requereram o acolhimento do pedido feito na inicial. O representante do Ministério Público opinou favoravelmente ao deferimento requerido, inclusive com a dispensa da prova pericial.

É o relatório.

DECIDO.

O pedido comporta deferimento pela via eleita.

Com efeito, estabelece a Lei de Registros Públicos, em seu art. 212, que caso o teor do registro não exprima a verdade, poderá o prejudicado requerer se o retifique.

No caso dos autos o que se vê é que o registro não exprime com fidelidade a situação de fato, verificando-se que a área do imóvel é descrita como sendo de "*54 alqueires mais ou menos*" (sic. – 18), o que evidencia a necessidade da retificação, visando inclusive a segurança do sistema.

Veja-se mais que a partir da edição da Lei nº 10.931, de 02.08.2004, a retificação de área de imóvel acabou deveras simplificada, com supressão da exigência das formalidades de notificação ou citação dos alienantes, que podem anuir voluntariamente ao pedido, de modo que nos parece igualmente dispensável um rigor extremado em relação à prova pericial, porquanto cientes do mapa e do memorial descritivo, estando acordes os confrontantes, não caberá ao órgão jurisdicional impor empecilho à retificação, a menos que haja questão relevante devidamente apontada e instruída pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo representante do Ministério Público, do que não é o caso destes autos, onde o próprio Ministério Público está a opinar pela dispensa da prova pericial e pelo acolhimento do pedido.

Para rematar, cumpre destacar que frente as medidas indicadas atualmente na matrícula, de "*54 alqueires mais ou menos*", a prova pericial produzida pelo autor indica que o imóvel tem área praticamente inalterada, de 53,383 alqueires (*vide fls. 176*), demonstrando não haja aquisição irregular de propriedade por via transversa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

À vista dessas considerações, dispensada a realização da prova pericial, cumpre apontar que, atendidos os requisitos legais pelo mapa de fls. 26 e memorial descritivo de fls. 172/176, é de ser acolhido o pedido inicial.

Destaque-se, renovando, aliás, em relação à manifestação feita nos autos pelo Sr. *Marçal Caligiuri Mendonça*, não haja prova documental alguma, nestes autos, de que tenha ele adquirido área do imóvel cuja retificação aqui se postula, até porque os documentos juntados com o pedido em comento poderiam, quando muito, induzir posse, mas não propriedade, e como se sabe, a legitimidade para a retificação da área do imóvel é conferida ao proprietário, restando, sem embargo, ao referido Sr. *Marçal Caligiuri Mendonça* exercer as postulações que entenda de direito pelas vias próprias.

Pretender que, por "*economia e celeridade processual*" (sic.) seja admitido nestes autos tratar de tema estranho à retificação da área e que tem por escopo exclusivo a solução de pendência de interesse pessoal do próprio Sr. *Marçal Caligiuri Mendonça*, em relação a uma infração ambiental pela qual atuado, conforme se vê nos documentos de fls. 299/306, não pode ser admitido.

Aliás, e com o máximo respeito ao Sr. *Marçal Caligiuri Mendonça* e à sua nobre advogada, a justificativa de que sua intervenção, visando solucionar tema completamente estranho à retificação da área do imóvel, tem por escopo a *celeridade processual* soa gravemente defesa, pois este processo já está figurando na Meta 2 do Conselho Nacional da Justiça há anos, justamente por conta da falta dessa *celeridade* na sua solução, advinda de uma dificuldade em identificar os confrontantes e resolver suas respectivas citações.

Assim é que, sem oposição de confrontantes e do MP, e respeitadas as medidas do título como os limites de fato, é de se acolher o pedido.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, para que se proceda à RETIFICAÇÃO da descrição do imóvel constante da matrícula nº 94.655 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, para nela constar a área, confrontações, marcos, rumos e medidas referidas no mapa de fls. 26 e memorial descritivo de fls. 172/176.

Expeça-se o devido mandado.

P. R. I.

São Carlos, 29 de abril de 2014.