



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: **1006084-29.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Retificação de Registro de Imóvel - Retificação de Área de Imóvel**
 Requerente: **Roberto Salvador Carvalho e outros**
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal **[Nome da Parte Passiva Principal]**
 << Nenhuma
 informação disponível
 >>:

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

Vistos.

ROBERTO SALVADOR CARVALHO e s/m. Sra. NEUSA MARIA CERA CARVALHO; LAURIBERTO CARVALHO e s/m. Sra. ELISETE REZENDE DA LUZ CARVALHO; e ADALBERTO CARVALHO e s/m. CLAUDIA ELISA BLANCO CARVALHO, já qualificados, ajuizaram a presente AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA, aduzindo que são titulares do domínio e posse do imóvel rural matriculado junto ao Cartório do Registro de Imóveis de São Carlos, sob nº 131.916, que por sua vez teve origem na matrícula nº 4.021, e que diante de nítida divergência entre a área real do terreno e aquela estipulada no registro imobiliário, contrataram engenheiro para apuração dos corretos rumos, distâncias e confrontações, cujo trabalho apurou que o referido imóvel possui uma área de 247.320,00m² ou 10,21983 alqueires ou 24,7320 hectares, e que está delimitado pelos limites com os seus vizinhos que são os loteamentos sociais Jardim Presidente Collor e Cidade Aracy, devidamente implantados e consolidados; loteamento de interesse social Planalto Verde, em fase de implantação do Conjunto Habitacional do Programa Minha Casa Minha vida do Governo Federal; e Rodovia SP 215 Professor Luiz Augusto de Oliveira. Que em julho de 2013, valendo-se do Relatório Técnico, planta e memorial descritivo, os requerentes buscaram regularizar a situação imobiliária do imóvel, pela via extrajudicial, sem, contudo, obterem sucesso em razão dos motivos constantes da nota de devolução, bem como pela falta de anuência do Departamento de Estradas de Rodagem, e, em atendimento às novas exigências, elaboraram nova planta e memorial descritivos que novamente foram recusados pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis porque o levantamento implementado na matrícula 4.021 fora realizado pela via judicial, assim também deveria ser a nova retificação. Ao final, aduzem ter obtido todas as anuências necessárias, exceto a do confrontante FLÁVIO ROGÉRIO DE OLIVEIRA, pelo que pede sua citação e, ao final, postula a procedência da ação, a fim de se deferir a retificação pretendida.

O feito foi instruído com documentos.

Às fls. 210, o Ministério público requereu a comprovação da averbação da Reserva Legal do imóvel rural, ou fosse demonstrado que essa averbação já constasse da Matrícula mãe (nº. 4.021), o que foi atendido pelos autores.

Citado, o confrontante FLAVIO ROGÉRIO DE OLIVEIRA e sua esposa JULIANA CRISTINA AGOSTINHO DE OLIVEIRA se manifestaram, aduzindo que não possuem conhecimento técnico para avaliarem se a retificação pretendida importa acréscimo de



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

área, o que poderia prejudicá-los, mas que acredita que não sofrerão perdas, já que todos os demais confrontantes anuíram ao pedido, de modo que concordam com a pretensão dos autores.

O MP opina pela procedência da retificação (fls. 267/268).

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 sua retificação.

No caso dos autos o que se vê é que o registro não exprime com fidelidade a situação de fato, verificando-se aumento mínimo de área superficial, de modo que impõem-se a regularização de seu conteúdo, visando inclusive a segurança do sistema.

No mais, 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 131.916 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, para que assim conste: "Uma gleba de terras rural, sem benfeitorias, situada neste Município, Comarca e Circunscrição de São Carlos, Estado de São Paulo, no Bairro da Água Fria, cujo roteiro se inicia no vértice 01, localizado na divisa da área de Uso Institucional, do Loteamento Jardim Social Presidente Collor, de propriedade do Município de São Carlos, junto a linha limite com o D.E.R., Rodovia Prof. Luiz Augusto de Oliveira - S.P. 215, Km 151+633,86m, lado direito, sentido São Carlos a Ribeirão Bonito, distante 25,00 metros do eixo da referida rodovia; Deste segue pela referida linha limite com o D.E.R., sempre distante 25,00 metros de seu eixo, respeitando a largura de 50,00 metros da faixa total da Rodovia, com os seguintes azimutes e distâncias: Do vértice 1 segue até o vértice 2 no azimute de 260°08'00", na extensão de 39,54m; Do vértice 2 segue até o vértice 3 no azimute de 262°00'38", na extensão de 56,34m; Do vértice 3 segue até o vértice 4 no azimute de 263°36'19", na extensão de 55,36m; Do vértice 4 segue até o vértice 5 no azimute de 264°44'34", na extensão de 45,14m; Do vértice 5 segue até o vértice 6 no azimute de 266°16'20", na extensão de 39,41m; Do vértice 6 segue até o vértice 7 no azimute de 267°38'47", na extensão de 44,35m; Do vértice 7 segue até o vértice 8 no azimute de 268°45'02", na extensão de 42,69m; Do vértice 8 segue até o vértice 9 no azimute de 269°45'24", na extensão de 38,43m; Do vértice 9 segue até o vértice 10 no azimute de 270°48'00", na extensão de 36,43m; Do vértice 10 segue até o vértice 11 no azimute de 272°22'54", na extensão de 64,46m; Do vértice 11 segue até o vértice 12 no azimute de 274°00'19", na extensão de 34,37m; Do vértice 12 segue até o vértice 13 no azimute de 275°02'37", na extensão de 64,60m; Do vértice 13 segue até o vértice 14 no azimute de 275°28'23", na extensão de 203,20m, vértice este localizado no Km 152+398,18m, da Rodovia Prof. Luiz Augusto de Oliveira - S.P. 215, distante 25,00 metros do eixo da referida rodovia junto a divisa com o alinhamento da Avenida 3 do Conjunto Habitacional Planalto Verde - Prolongamento da Avenida Regit Arab; deste segue por esta confrontação com os seguintes azimutes e distâncias: Do vértice 14 segue até o vértice 15 no azimute de 44°25'46", na extensão de 510,48m; Do vértice 15 segue até o vértice 16 no azimute de 314°25'46", na extensão de 26,20m, vértice este localizado junto a divisa com a propriedade do Município de São Carlos, matrícula nº 125.073; deste segue por esta confrontação com os seguintes azimutes e distâncias: Do vértice 16 segue até o vértice 17 em curva de Raio: 9,00m, na extensão de 14,14m; Do vértice 17 segue até o vértice 18 no azimute de 44°25'46", na extensão de 102,10m, vértice este localizado na divisa com a Avenida Regit Arab, do Loteamento Social Cidade Aracy; deste segue por esta confrontação com os seguintes azimutes e distâncias: Do vértice 18 segue até o vértice 19 no azimute de 87°34'32", na extensão de 17,71m; Do vértice 19 segue até o vértice 20 no azimute de 85°29'01", na extensão de 34,74m; Do vértice 20 segue



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

até o vértice 21 no azimuth de $84^{\circ}41'55''$, na extensão de 85,64m, confrontando neste percurso na distância de 28,43m, com o lote nº 1024-B da Quadra 33 do loteamento Social Cidade Aracy de propriedade da A.M. Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy Ltda., matrícula nº 110.651; na distância de 13,06m, com o lote nº 1024-A da Quadra 33 do loteamento Social Cidade Aracy de propriedade da A.M. Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy Ltda., matrícula nº 110.650; na distância de 15,87m, com o lote nº 1023 da Quadra 33 do loteamento Social Cidade Aracy de a propriedade de Flavio Rogério de Oliveira, matrícula nº 75.136; na distância de 11,50m, com o lote nº 1022 da Quadra 33 do loteamento Social Cidade Aracy de propriedade de Geralda da Silva Leite Nespoli, matrícula nº 75.135 e na distância de 16,78m, com a Rua Julio Cezar Marchetti do loteamento Social Cidade Aracy, de propriedade do Município de São Carlos. Do vértice 21 segue até o vértice 22 no azimuth de $85^{\circ}05'23''$, na extensão de 41,06m, confrontando neste percurso na distância de 5,66m com a Rua Julio Cezar Marchetti e na distância de 35,40m com a viela sanitária do loteamento Social Cidade Aracy, de propriedade do Município de São Carlos. Do vértice 22 segue até o vértice 23 no azimuth de $84^{\circ}12'35''$, na extensão de 65,66m; vértice este localizado na divisa com a propriedade do Município de São Carlos, matrícula nº 123.168, confrontando neste percurso na distância de 21,27m com a viela sanitária; na distância de 24,59m com a Rua Ezilia Buonodono Moço e na distância de 19,80m com a viela sanitária todas de propriedade do Município de São Carlos e localizadas no loteamento Social Cidade Aracy. Do vértice 23 segue confrontando com a propriedade do Município de São Carlos, matrícula nº 123.168, no azimuth de $173^{\circ}06'02''$, na extensão de 144,56m, até atingir o vértice 24, localizado no alinhamento da Rua João Paulo; deste segue por esta confrontação com os seguintes azimuths e distâncias: Do vértice 24 segue até o vértice 25 no azimuth de $173^{\circ}06'02''$, na extensão de 17,85m; Do vértice 25 segue até o vértice 26 no azimuth de $44^{\circ}45'34''$, na extensão de 3,19m; Do vértice 26 segue até o vértice 27 em curva de Raio: 9,00m, na extensão de 14,14m na concordância entre os alinhamentos prediais das Ruas João Paulo e Natalino Sbampato; deste segue pelo alinhamento da Rua Natalino Sbampato com o seguinte azimuth e distância: Do vértice 27 segue até o vértice 28 no azimuth de $134^{\circ}45'34''$, na extensão de 30,57m, vértice este localizado na divisa com o lote nº 1140, da quadra 26, do loteamento Jardim Social Presidente Collor, de propriedade de A.M. Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy Ltda., Matrícula nº 93.839; deste segue por esta confrontação com os seguintes azimuths e distâncias: Do vértice 28 segue até o vértice 29 no azimuth de $224^{\circ}45'34''$, na extensão de 3,39m; Do vértice 29 segue até o vértice 30 no azimuth de $172^{\circ}26'31''$, na extensão de 27,82m; vértice este localizado na divisa com o lote nº 1141, da quadra 26, do loteamento Jardim Social Presidente Collor, de propriedade de A.M. Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy Ltda., Matrícula nº 93.840; Do vértice 30 segue até o vértice 31 no azimuth de $171^{\circ}40'46''$, na extensão de 49,31m, vértice este localizado junto ao alinhamento da Rua Genésio D'aquino, confrontando neste percurso na distância de 8,26m; com o lote nº 1141, da quadra 26, do loteamento Jardim Social Presidente Collor, de propriedade de A.M. Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy Ltda., Matrícula nº 93.840; na distância de 4,72m, com o lote nº 1142, da quadra 26, do loteamento Jardim Social Presidente Collor, de propriedade de A.M. Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy Ltda., Matrícula nº 93.841; na distância de 36,33m, com o lote nº 1179, da quadra 26, do loteamento Jardim Social Presidente Collor, de propriedade de Ozeia Rodrigues Luiz, Matrícula nº 93.878. Do vértice 31 segue até o vértice 32 no azimuth de $170^{\circ}48'08''$, na extensão de 46,99m; confrontando neste percurso na distância de 20,40m, com a Rua Genésio D'aquino e na distância de 26,59m, com a Área de Uso Institucional do loteamento Jardim Social Presidente Collor, de propriedade do Município de São Carlos. Do vértice 32, segue confrontando ainda com a Área de Uso Institucional, do loteamento Jardim Social Presidente Collor, de propriedade do Município de São Carlos, com os seguintes azimuths e distâncias: Do



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

vértice 32 segue até o vértice 33 no azimuth de 172°08'42", na extensão de 43,05m; Do vértice 33 segue até o vértice 34 no azimuth de 172°53'28", na extensão de 66,52m; Do vértice 34 segue até o vértice 01 no azimuth de 172°21'37", na extensão de 63,95m, fechando assim o perímetro e encerrando uma área de 245.939,00 m² ou 24,5939 ha., conforme memorial descritivo e mapa arquivados em cartório.

Expeça-se o devido mandado.
P. R. I.

São Carlos, 10 de março de 2016.

VILSON PALARO JÚNIOR
Juiz de Direito

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