



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000329526**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001106-85.2024.8.26.0083, da Comarca de Aguaí, em que é apelante MUNICÍPIO DE AGUAÍ, são apelados CLÁUDIO DONIZETI PASCHOAL e CREUSA MARIA SERIDÔNIO PASCHOAL.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MARIA LAURA TAVARES (Presidente), HELOÍSA MIMESSI E FERMINO MAGNANI FILHO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

**MARIA LAURA TAVARES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº 37.400**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001106-85.2024.8.26.0083**

**COMARCA: AGUAÍ**

**APELANTE: MUNICÍPIO DE AGUAI**

**APELADOS: CLÁUDIO DONIZETI PASCHOAL E OUTRO**

***Juiz de 1ª Instância: Guilherme Souza Lima Azevedo***

APELAÇÃO CÍVEL – RETIFICAÇÃO DE 'HABITE-SE' – Autores que pretendem a retificação do 'habite-se' do seu imóvel, para constar a área correta de 144,45m<sup>2</sup> – Existência de uma divergência de 45cm<sup>2</sup> entre a área constante no 'habite-se' e a área aprovada pela Prefeitura Municipal na planta e na matrícula do imóvel - A pequena divergência de metragem sugere um equívoco administrativo, e a correção deve ser viabilizada na ausência de indícios de fraude ou risco urbanístico – O princípio da segurança jurídica e o dever da administração pública de zelar pela confiabilidade dos atos administrativos impõem o reconhecimento do erro e sua correção, desde que não haja prejuízo a terceiros ou risco à coletividade - Exigir novos documentos técnicos para corrigir erro administrativo pretérito, envolvendo diferença mínima, representa formalismo excessivo e ônus desproporcional ao administrado – Sentença mantida – Recurso de apelação improvido.

Trata-se de ação ordinária, com pedido de tutela antecipada, ajuizada por CLAUDIO DONIZETE PASCHOAL e CREUSA MARIA SERIDÔNIO PASCHOAL em face do MUNICÍPIO DE AGUAÍ, sob a alegação de serem proprietários do imóvel de matrícula nº 39.366, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São João da Boa Vista/SP, com área de 144,45m<sup>2</sup>, conforme consta na planta aprovada pelo Município de Aguaí. Alegam que o 'habite-se' foi emitido com um erro formal, indicando que o lote possuía 144m<sup>2</sup> de área, suprimindo 45cm<sup>2</sup> do total, o que impossibilitou a averbação do

documento no Cartório de Registro de Imóveis. Os autores narram que a administração pública recusou-se a retificar o 'habite-se' sob o argumento de que havia transcorrido um longo período desde sua emissão. Diante disso, requerem a condenação do réu à expedição de novo 'habite-se', com a correção da área para 144,45m<sup>2</sup>.

A tutela antecipada foi indeferida (fl. 53).

A sentença de fls. 143/144 julgou procedente a ação, determinando que a ré expeça o 'habite-se' em favor dos autores, com as medidas contidas na planta e na matrícula, ou seja, com área total de 144,45m<sup>2</sup>, no prazo de 15 (quinze) dias a partir do trânsito em julgado, sob pena de multa diária. O entendimento foi de que a planta aprovada pela Prefeitura de Aguaí e a certidão de matrícula do imóvel conferem verossimilhança à alegação dos autores de que houve erro material na expedição do 'habite-se'.

Em razão da sucumbência, a parte ré foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

O Município de Aguaí interpôs recurso de apelação (fls. 150/168), alegando que o direito de propriedade está condicionado às normas administrativas, incluindo o 'habite-se'. Sustenta que, após o requerimento administrativo dos autores, foi instaurado o Processo Administrativo nº 4.450/2024, no qual se verificou, por meio de sistema de geoprocessamento, a existência de divergências entre os valores informados pelos autores e as áreas construídas e de terreno. Por essa razão, a expedição de um novo 'habite-se' exigiria a apresentação de novos documentos técnicos pelos interessados.

Foram apresentadas contrarrazões (fls.

172/182).

O recurso é regular e tempestivo (fl. 184).

É o relatório.

Cuida-se de ação ajuizada para a retificação do 'habite-se' do imóvel de matrícula nº 39.366, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São João da Boa Vista/SP, a fim de que conste a área correta do terreno, 144,45m<sup>2</sup>, conforme indicado na matrícula do imóvel e na planta aprovada pela Prefeitura de Aguaí.

Os autos demonstram que a planta do imóvel foi aprovada pela Prefeitura Municipal de Aguaí em 27/01/2003 (fl. 82), indicando a área do terreno como 144,45m<sup>2</sup>. O 'habite-se' foi expedido no dia seguinte, em 28/01/2003 (fls. 25 e 83).

Os autores, proprietários do imóvel, tentaram efetuar a averbação do 'habite-se' no Cartório de Registro de Imóveis de São João da Boa Vista/SP somente em 28/12/2022 (fls. 26/27), mais de 20 (vinte) anos depois, sendo então informados de que, devido a uma pequena divergência na área do terreno, a averbação não poderia ser realizada.

Isso porque, embora a planta do imóvel e a matrícula informassem uma área de 144,45m<sup>2</sup>, no 'habite-se' constava a metragem de 144m<sup>2</sup> (fl. 25), resultando em uma diferença de 45cm<sup>2</sup>, o que os autores alegam tratar-se de mero erro material cometido pela Prefeitura de Aguaí.

Por outro lado, o Município de Aguaí argumenta a impossibilidade de verificar se, à época da expedição (2003), o 'habite-se' era emitido com base na área aferida no terreno ou se ocorreu um

erro de digitação. Além disso, sustenta que a medição realizada por geoprocessamento (fls. 84/85) indicou que a área do terreno seria de 156,33m<sup>2</sup>, divergindo dos 144,45m<sup>2</sup> declarados, o que representaria uma diferença de 11,88m<sup>2</sup>. Assim, para a emissão de um novo 'habite-se', o Município exigiu que os autores apresentassem uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou um Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), atestando a área real do imóvel (fls. 78/80), o que não foi realizado pelos requerentes.

Todavia, verifica-se que a questão em exame não envolve a aferição da área real do terreno na atualidade, mas sim a correção de erro material existente nos documentos oficiais emitidos em 2003.

A pequena divergência de 45cm<sup>2</sup> entre o 'habite-se' e a matrícula original e a planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Aguaí sugere um equívoco administrativo, de forma que, se não houver indícios de fraude ou risco urbanístico, a correção deve ser viabilizada.

O princípio da segurança jurídica e o dever da administração pública de zelar pela confiabilidade dos atos administrativos impõem o reconhecimento do erro e sua correção, desde que os demais requisitos legais sejam verificados e não haja prejuízo a terceiros ou risco à coletividade.

Ademais, o Município não comprovou que o erro decorreu de fato imputável aos autores ou que a pequena diferença de 45cm<sup>2</sup> comprometa a regularidade urbanística da edificação. Exigir a apresentação de novo ART/RRT para corrigir um aparente erro administrativo pretérito, envolvendo uma diferença de metragem mínima (45cm<sup>2</sup>), representaria formalismo excessivo e imposição de ônus desproporcional aos administrados.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dessa forma, impõe-se a manutenção da sentença recorrida, que determinou a expedição de novo 'habite-se' refletindo a área correta do imóvel, tal como consta na planta aprovada e na matrícula, sem necessidade de novos laudos técnicos.

Pelo exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso do Município de Aguai.

Eventuais recursos interpostos contra este julgado estarão sujeitos a julgamento virtual, devendo ser manifestada a discordância quanto a essa forma de julgamento no momento da interposição.

Maria Laura de Assis Moura Tavares  
Relatora