

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
17ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5001543-33.2024.8.21.0007/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATORA: DESEMBARGADORA ALESSANDRA ABRAO BERTOLUCI

APELANTE: MARCO AURELIO LONGARAY BUCHAIN (INTERESSADO)

APELADO: CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE CAMAQUA
(REQUERENTE)

RELATÓRIO

MARCO AURELIO LONGARAY BUCHAIN apela da sentença que julgou procedente a suscitação de dúvida formulada pela Oficial do Registro de Imóveis de Camaquã diante de pedido de retificação administrativa e desdobramento da matrícula nº 8.938 e registro de formal de partilha. Transcrevo o dispositivo sentencial (evento 12, SENT1):

Diante do exposto, entendo que a determinação do art. 616, §2º da Consolidação Normativa deverá ser aplicada por ocasião da retificação da matrícula n. 8.983. Findo o inventário, todos os herdeiros - do proprietário registral- devem assinar o documento, devendo a registradora analisar a viabilidade de aplicar o art. 213 da Lei de Registros Públicos.

Sentença publicada e registrada eletronicamente.

Intimem-se

Irresignado, recorre o interessado MARCO AURÉLIO LONGARAY BUCHAIN (evento 21, APELAÇÃO1) alegando que a exigência de assinatura de todos os herdeiros no requerimento de retificação, embora prevista em normativa administrativa, esbarra na realidade fática. Diz que a recusa da Oficial Registradora em providenciar as notificações viola o princípio da colaboração e da busca pela solução consensual dos conflitos. Assevera que a exigência de novo documento com assinatura dos herdeiros, além da transação homologada judicialmente, configura obrigação impossível. Entende que a

notificação extrajudicial supre a exigência, pois atinge a finalidade de ciência inequívoca dos demais herdeiros. Afirma que a jurisprudência do STJ (Tese 1132) valida a notificação extrajudicial via AR para comprovação de mora em contratos com alienação fiduciária, demonstrando a aplicabilidade do método em outros casos. Relata que a ciência dos demais herdeiros sobre a divisão do imóvel é inequívoca, considerando a concordância expressa na transação homologada judicialmente. Discorre sobre os princípios da boa-fé, da razoabilidade, da instrumentalidade das formas e da vedação ao excesso de formalismo. Sustenta que o dispositivo legal do artigo 213, da Lei nº 6.015/77 engloba infinidade de normas, não havendo especificação na sentença qual norma deveria ser observada. Requer que seja reconhecida a validade da notificação realizada. Diante de entendimento diverso, requer que a Registradora, em cumprimento ao dispositivo legal, promova a notificação dos demais interessados, viabilizando a retificação pretendida. Pugna pelo provimento do recurso.

O Ministério Público emitiu parecer no sentido do desprovimento do recurso (evento 7, PARECER1).

Vieram-me os autos conclusos para julgamento.

Cumpridas as formalidades elencadas nos artigos 931, 934 e 935 do Código de Processo Civil.

É o relatório.

VOTO

Eminentes Colegas.

Por atendimento aos requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de recurso de apelação interposto por MARCO AURELIO LONGARAY BUCHAIN, em face de sentença proferida nos autos da suscitação de dúvida, por parte da Registradora de Imóveis Interina do Registro de Imóveis de Camaquã-RS, sobre como proceder a retificação e desdobramento da matrícula n. 8.939 e registro de formal de partilha dos bens deixados por Luecy Longaray Buchain, realizado no Proc. 001/1.06/0164073-3 que tramitou na 2ª Vara de Família e Sucessões de Porto Alegre.

A sentença julgou procedente a dúvida suscitada pela Oficial do Registro de Imóveis de Camaquã, em suma, sob entendimento de que: a determinação do art. 616, §2º da Consolidação Normativa deverá ser aplicada por ocasião da

retificação da matrícula n. 8.983. Findo o inventário, todos os herdeiros - do proprietário registral- devem assinar o documento, devendo a registradora analisar a viabilidade de aplicar o art. 213 da Lei de Registros Públicos.

Sem preliminares a apreciar, passo ao exame do mérito recursal.

Trata-se, na origem, de suscitação de dúvida formulada pela Oficial do Registro de Imóveis de Camaquã-RS, em razão de pedido de:

1) Registro do FORMAL DE PARTILHA, processo de nº 001/1.06.0164073- 3, homologado em 16 de maio de 2.017, encerrado em 12/09/201, nas matrículas que couberam ao requerente, quais sejam: 1.1) - Matrícula -8.983, do Cartório de Registro de Imóveis de Camaquã, conforme definido na página de no. 50, da transação judicial parte do formal de partilha e homologada em 14/07/2009; Valor atribuído a parte do lote pertinente ao requerente - R\$ 1.701.971,77 (um milhão setecentos e um mil, novecentos e setenta e um reais e setenta e sete Centavos). 1.2) - Matrícula 11.433, do Cartório de Registro de Imóveis de Camaquã, conforme definido na página de n. 51, da transação judicial parte do formal de partilha e homologada em 14.07.2009 Valor atribuído a parte do lote pertinente ao requerente- R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

2) DESDOBRO, RETIFICAÇÃO e ABERTURA DE MATRICULA referente a parte do imóvel que lhe coube, matrícula no 8.983, do Cartório de Registro de Imóveis de Camaquã, LOTE 06, Quadra 357, Rua Marechal Floriano, 756, com área Construída de 1.621,25 m² (Um mil seiscentos e vinte e um metros e vinte e cinco decímetros quadrados).

3) REQUER a Ilustríssima oficial do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã - RS, que a mesma julgando necessário, notifique os confrontantes ausentes da anuência nos mapas anexos, de acordo com o disposto no art. 213, II, parágrafos – 2º, 3º, 4º e 5º da Lei nº 6.015/73.

Houve a negativa de registro por parte da Oficial Registradora, diante dos termos da Nota de Exame nº 330/2023, conforme segue (evento 1, INIC1):

1. Não foi apresentado o termo de inventariante ou a escritura pública de nomeação de inventariante dando poderes para Marco Aurélio Longaray Buchain representar os espólios de Carlos Buchaim e Luecy Longaray Buchain. De acordo com art. 616, § 2º da CNNR-RS: “Sendo falecido o proprietário tabular, devem assinar como interessados todos os sucessores ou o inventariante, caso já tenha sido aberto o inventário ou formalizada escritura pública de nomeação de inventariante.” Portanto, ou todos os sucessores assinam o requerimento ou o inventariante, devendo neste caso, apresentar cópia autenticada pelo Escrivão Judicial do Termo de Nomeação de Inventariante, já que se trata de inventário judicial. 2. Observa-se que na

planta apresentada não há assinatura de todos os confrontantes com firmas reconhecidas. Para fins do que dispõe o art. 213, II, da Lei nº 6.015/73 deverão apresentar anuência de todos os confrontantes com firmas reconhecidas em cartório; 3. Não apresentaram o memorial descritivo contendo a descrição do imóvel de acordo com o levantamento planimétrico realizado “in loco” e descrição dos lotes resultantes do desdobramento. Deverão apresentar memorial descritivo contendo a descrição do Lote 06 de acordo com o levantamento planimétrico realizado “in loco”, e a descrição dos lotes resultantes do desdobramento aprovado pela Prefeitura. Esclareço desde já que todas as folhas do memorial descritivo deverão estar rubricadas pelo responsável técnico e protocoladas pela Prefeitura. Além disso, deverão reconhecer em cartório a assinatura do responsável técnico no memorial descritivo para fins do que dispõe o art. 644 da CNNR-RS; 4. As firmas constantes do requerimento e das declarações de respeito de limites dos proprietários deverão ser reconhecidas em cartório; 5. De acordo com a Certidão para Averbação nº 117/2023 expedida pela Prefeitura em 15/12/2022, o galpão com 156,88m² e os prédios em alvenaria com 31,20m² e 114,62m², averbados no início da matrícula foram demolidos em 2006. Logo, deverão apresentar CND da Receita Federal referente à área total demolida; 6. Necessário esclarecer que além das averbações de especialização subjetiva (qualificação pessoal do proprietários, casamento, óbitos), especialização objetiva (lote, quadra, quarteirão, inscrição municipal, área total construída), retificação administrativa, serão necessárias as averbações de cancelamento dos registros de hipoteca que constam na matrícula, tendo em vista que já estão todos com prazo vencido, não havendo razão para fazer averbações remissivas destas hipotecas na matrícula que será aberta para o imóvel ora retificado e conseqüentemente para os imóveis resultantes do desdobramento. Para tanto, deverão apresentar os termos de quitação para cancelamento dos registros de hipotecas. Portanto, o requerimento deverá solicitar expressamente todas as averbações que deverão ser procedidas na matrícula.

Após manifestação do requerente quanto à nota de exame 330/2023, com juntada de notificação extrajudicial formalizada pelo próprio requerente em relação aos demais interessados, foi feito o pedido subsidiário de suscitação de dúvida.

A questão a ser dirimida trata, em síntese, de impasse entre o requerente e as exigências legais feitas pela Registradora de Imóveis quanto à necessidade de anuência dos demais herdeiros proprietários registrais do imóvel da matrícula nº 8.983, Sr. Carlos Buchain e sua esposa Lucy Longaray Buchain, já falecidos.

Dispõe a Consolidação Normativa Notarial e Registral:

Art. 616 – Os documentos referentes à retificação administrativa de área deverão conter a(s) assinatura(a) dos interessado(s), inclusive do(s) cônjuge(s), salvo quando forem casados pelo regime de separação absoluta de bens.

§ 1º – Consideram-se interessados, além dos proprietários, os demais titulares de direitos reais sobre o imóvel, exceto os de garantia por hipoteca convencional.

§ 2º – Sendo falecido o proprietário tabular, devem assinar como interessados todos os sucessores ou o inventariante, caso já tenha sido aberto o inventário ou formalizada escritura pública de nomeação de inventariante.

A Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos, tem previsão expressa acerca das medidas a serem tomadas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, diante de pedido do interessado no caso de inserção ou alteração de medida perimetral, quanto à notificação de algum confrontante, para fins de assinatura, conforme segue:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

[...]

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

[...]

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

No caso, deve-se observar a disposição do art. 616, §2º da Consolidação Normativa, pois a transação homologada judicialmente para proceder na regularização em âmbito administrativo da matrícula dos imóveis apresenta medidas perimetrais distintas das medidas que constam da planta objeto do pedido de desdobro, retificação e abertura de matrícula.

Em relação à pretensão recursal para que a Oficial Registradora promova a notificação dos demais interessados, viabilizando a retificação pretendida, a questão não foi objeto da suscitação de dúvida. Nesse sentido, inclusive o excerto da sentença quanto à análise pela Registradora sobre a viabilidade de aplicar o art. 213 da Lei de Registros Públicos, ou seja, para que proceda a notificação dos interessados.

A lei não determina que a Oficial de Registro de Imóveis realize a notificação dos herdeiros (no caso titulares de direito real), dispondo apenas sobre confrontantes. Dessa forma, nada obsta que o ato seja realizado pela Oficial de Registro de Imóveis, mas antes caberá a esta a análise da possibilidade/necessidade da atribuição.

Por fim, agrego as razões de decidir, os termos do parecer do Ministério Público, de lavra do Procurador de Justiça, Dr. Armando Antônio Lotti (evento 7, PARECER1):

Tanto estabelecido, a averbação e o registro de qualquer documento ou título no Ofício do Registro de Imóveis deve se submeter ao procedimento próprio, sendo que incumbe ao Oficial Registrador, em casos tais, levar a efeito a chamada qualificação registraria, verificando o aperfeiçoamento dos pressupostos à formalização do ato, sob pena de responsabilidade. De fato, o artigo 616, § 2º, da Consolidação Normativa Notarial e Registral, instituída pelo Provimento n.º 001/2020- CGJ, dispõe o seguinte: “Art. 616 – Os documentos referentes à retificação administrativa de área deverão conter a(s) assinatura(a) dos interessado(s), inclusive do(s) cônjuge(s), salvo quando forem casados pelo regime de separação absoluta de bens. (...) § 2º – Sendo falecido o proprietário tabular, devem assinar como interessados todos os sucessores ou o inventariante, caso já tenha sido aberto o inventário ou formalizada escritura pública de nomeação de inventariante.” Assim, no caso, ainda que efetuada transação para partilha de bens onde consta anuência de todos os demais herdeiros de Luecy Longaray Buchain, não há como se levar a efeito subsequente desdobramento e retificação da matrícula sem observância do dispositivo acima transcrito. Em casos tais, a retificação administrativa pressupõe ausência de contenciosidade, retratada pela concordância dos herdeiros do proprietário tabular. Com bem consignado pela Magistrada singular, o “fato de ambos imóveis - matrículas n.ºs 8.983 e 11.433- tocarem ao suscitado na partilha de bens não consegue relativizar a forma do ato a ser praticada pelo Oficial do Registro. Os atos notariais devem obedecer ao princípio da publicidade, sendo dotados de segurança e traduzindo aos documentos a realidade fática (princípio da autenticidade). Assim, entendo que não pode ser suprimida formalidade essencial que garante a transparência do registro e protege terceiros.” A exigência, assim, da Oficial do Registro de Imóveis mostrou-se escorreita. Por fim, quanto ao pleito subsidiário, em que o apelante afirma haver obscuridade na sentença e pugna pela aplicação do disposto no artigo 213, §2º, da Lei de Registros Públicos, para determinar que a Oficial do Registro de Imóveis promova a notificação dos demais interessados, entendo que a sentença também se mostrou acertada – ao consignar que a Oficial do Registro de Imóveis é quem deverá analisar a viabilidade do pleito –, na medida em que a dúvida não abarcou tal tópico. Observo que a dúvida foi arguida tendo como núcleo duro os seguintes temas: “Portanto, tendo em vista que: 1. O Registrador de Imóveis deve seguir a lei e as orientações da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, sendo que, de acordo com art.

616, § 2º, da CNNR-RS, sendo falecido o proprietário tabular, devem assinar como interessados todos os sucessores ou o inventariante; 2. o requerente informa as fls.195-200, que não pode apresentar a anuência dos demais sucessores haja vista que não dispõe de boa relação com os irmãos; 3. a notificação extrajudicial realizada pelo requerente não tem previsão legal e nem este possui fé pública para declarar o conteúdo da referida notificação. Encaminho a presente dúvida e consulto a V. Exa se devo proceder a averbação de retificação administrativa e desdobramento da matrícula n.º 8.938, bem como o Registro do Formal de Partilha, nos moldes indicados na documentação apresentada pelo requerente, ou seja, sem a anuência dos demais herdeiros, ou se devo continuar a exigir a anuência dos demais sucessores conforme dispõe o art. 616, § 2º, da CNNR-RS” (Evento n.º 0001, INIC1, dos autos da dúvida). É certo que a Oficial Registradora teceu considerações sobre a abrangência do artigo 212, § 2º, da Lei n.º 6.015/73, ponderando, inclusive, que, “no caso em questão, não estamos falando em confrontantes, e sim, em representantes da sucessão, ou seja, dos demais titulares de direitos reais sobre o imóvel da matrícula n.º 8.983 objeto da retificação pretendida.” Mas a consulta encaminhada, repita-se, consistiu em definir se deve ser levada a efeito a “averbação de retificação administrativa e desdobramento da matrícula n.º 8.938, bem como o Registro do Formal de Partilha, nos moldes indicados na documentação apresentada pelo requerente, ou seja, sem a anuência dos demais herdeiros, ou se devo continuar a exigir a anuência dos demais sucessores conforme dispõe o art. 616, § 2º da CNNR-RS.” Não se pode olvidar que, na espécie, há um controle jurisdicional sobre a denegação registral, onde se decide pela manutenção, ou não, do juízo qualificador negativo que motivou a denegação pelo oficial registrador e, por isso, entendo que não se mostra possível decidir questões não submetidas de forma explícita na dúvida suscitada. O parecer, destarte, é no sentido de conhecimento e desprovemento do recurso de apelação interposto por Marco Aurélio Longaray Buchain.

Dessa forma, não há para modificar na exigência imposta pela Oficial do Registro de Imóveis.

Dispositivo

Ante o exposto, voto por negar provimento ao recurso, nos termos da fundamentação. Indevidos honorários recursais, nos termos da orientação exposta no EDcl no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.573.573 - RJ.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
17ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5001543-33.2024.8.21.0007/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATORA: DESEMBARGADORA ALESSANDRA ABRAO BERTOLUCI

APELANTE: MARCO AURELIO LONGARAY BUCHAIN (INTERESSADO)

APELADO: CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE CAMAQUA
(REQUERENTE)

EMENTA

**APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS DE
IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA.
SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA.**

OS DOCUMENTOS REFERENTES À RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA DE ÁREA DEVERÃO CONTER A(S) ASSINATURA(S) DOS INTERESSADO(S), INCLUSIVE DO(S) CÔNJUGE(S), SALVO QUANDO FOREM CASADOS PELO REGIME DE SEPARAÇÃO ABSOLUTA DE BENS (ART. 616 DA CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL). NO CASO, A TRANSAÇÃO HOMOLOGADA JUDICIALMENTE PARA PROCEDER NA REGULARIZAÇÃO EM ÂMBITO ADMINISTRATIVO DA MATRÍCULA DOS IMÓVEIS APRESENTA MEDIDAS PERIMETRAIS DISTINTAS DAS MEDIDAS QUE CONSTAM DA PLANTA OBJETO DO PEDIDO DE DESDOBRO, RETIFICAÇÃO E ABERTURA DE MATRÍCULA.

A PRETENSÃO DE NOTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS POR PARTE DA OFICIAL REGISTRADORA PARA VIABILIZAR A RETIFICAÇÃO PRETENDIDA, NÃO FOI OBJETO DA SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA.

RECURSO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 26 de fevereiro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **ALESSANDRA ABRAO BERTOLUCI, Desembargadora Relatora**, em 07/03/2025, às 13:38:00, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20007328557v8** e o código CRC **8afef077**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ALESSANDRA ABRAO BERTOLUCI

Data e Hora: 07/03/2025, às 13:38:00



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO
GRANDE DO SUL

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE **26/02/2025**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5001543-33.2024.8.21.0007/RS

RELATORA: DESEMBARGADORA ALESSANDRA ABRAO BERTOLUCI

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR NEWTON FABRÍCIO

PROCURADOR(A): JUSSARA MARIA LAHUDE

APELANTE: MARCO AURELIO LONGARAY BUCHAIN (INTERESSADO)
ADVOGADO(A): GABRIELA SUDBRACK CRIPPA (OAB RS051463)
ADVOGADO(A): FERNANDO ANTONIO FREITAS MALHEIROS FILHO (OAB RS015650)

APELADO: CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE CAMAQUA
(REQUERENTE)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 26/02/2025, na sequência 1030, disponibilizada no DE de 17/02/2025.

Certifico que a 17ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:
A 17ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

RELATORA DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADORA ALESSANDRA ABRAO BERTOLUCI

VOTANTE: DESEMBARGADORA ALESSANDRA ABRAO BERTOLUCI

VOTANTE: DESEMBARGADOR NEWTON FABRÍCIO

VOTANTE: DESEMBARGADORA VANISE ROHRIG MONTE ACO

CLAUDENIR VARGAS DA SILVA
Coordenador