

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
19ª Câmara Cível

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

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5326485-29.2024.8.21.7000/RS

TIPO DE AÇÃO: Compra e venda

RELATORA: DESEMBARGADORA RUTE DOS SANTOS ROSSATO

AGRAVANTE: CLAUDIA MACHADO LECUONA

AGRAVANTE: MARCELO MACHADO LECUONA

AGRAVANTE: EDUARDO PEREIRA MADEIRA

AGRAVANTE: REGINA HELENA MACHADO LECUONA

AGRAVANTE: CEZAR VINICIUS MACHADO LECUONA

AGRAVANTE: CLAUDIO SILVEIRA LECUONA

AGRAVADO: SUZANA MARIA LISBOA RODRIGUES

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto por SUCESSÃO DE CLÁUDIO SILVEIRA LECUONA em face da decisão que, nos autos da ação de adjudicação compulsória movida em face de SUZANA MARIA LISBOA RODRIGUES, acolheu manifestação do Registrador no sentido de considerar inviável o registro da carta de adjudicação (evento 51, DESPADEC1).

Nas razões recursais (evento 1, INIC1), a parte agravante alega a existência de coisa julgada, não cabendo ao Registrador de Imóveis discutir o mérito da ação. Alega descumprimento judicial do Registro de Imóveis. Aduz que os impostos estão sendo pagos pela parte autora há anos. Pugna pela antecipação de tutela recursal. Postula o provimento do agravo de instrumento, a fim de que seja determinado o registro da carta de adjudicação lavrada nos autos.

Remetidos os autos eletrônicos a este Tribunal, vieram conclusos para julgamento.

É o relatório.

VOTO

Eminentes colegas.

Trata-se, na origem, de ação de adjudicação compulsória, na qual as partes agravantes insurgem-se contra a decisão que acatou manifestação do Registro de Imóveis, nos seguintes termos (evento 51, DESPADEC1):

"Diante da manifestação do Sr. Registrador, no evento 26, OFIC1, tem-se que lhe assiste razão.

Isso porque, não obstante tenha havido determinação para expedição de carta adjudicatória em favor da parte autora (evento 16, DESPADEC1), os proprietários registrais Osvaldo Giordano Ferrari e sua esposa Judith Ferreira da Costa Ferrari, constantes na abertura das matrículas objetos desta Adjudicação Compulsória, não são partes do presente feito, sendo imperioso que tais tenham ciência da tramitação da presente.

Ademais, é de salutar relevância que seja observado o princípio da continuidade registral.

Logo, tem-se por inviável o registro da carta, pelos motivos supra expostos.

Intimo a parte autora para que, em 15 dias, requeira o que entender de direito.

Agendada a intimação eletrônica da parte."

Irresignam-se os recorrentes contra a decisão, aduzindo a ocorrência de coisa julgada quanto à adjudicação compulsória, referindo decisão anterior deste Tribunal pela procedência da pretensão.

Em análise aos autos, constata-se que a Apelação Cível nº 70065437824, que tramitou na 17ª Câmara Cível deste TJRS, sob a Relatoria da Desembargadora Liége Puricelli Pires, cujo Acórdão transitou em julgado em 04/09/2015, tratou do pedido de adjudicação compulsória ora sob análise (fls. 14-21 - evento 3, PROCJUDIC2). Consta do respectivo dispositivo:

DISPOSITIVO

Com essas considerações, dou provimento ao recurso, para julgar procedente o pedido de adjudicação compulsória relacionado aos terrenos n. 9, 10 e 11, matriculados, respectivamente, sob n. 10.600, 10.601 e 10.602, do Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete, mantida a sucumbência, em razão do princípio da causalidade.

É o voto.

Observa-se que a análise recursal acima citada corresponde aos imóveis objeto do presente recurso. De fato, a discussão a respeito da adjudicação já foi decidida e transitada e julgada, na qual se determinou, inclusive, a adjudicação compulsória dos terrenos nº 9, 10 e 11, matriculados, respectivamente, sob n. 10.600, 10.601 e 10.602, do Cartório de Registro de Imóveis de Alegrete.

Ocorre que, conforme referido em ofício do Registrador de Imóveis (evento 26, OFIC1), a questão diz respeito à impossibilidade de efetuar-se o registro da Carta de Adjudicação Compulsória. Isto porque, nas matrículas dos imóveis consta como proprietários originários de 50% dos bens as pessoas denominadas OSVALDO GIORDANO FERRARI e JUDITH FERREIRA DA COSTA FERRARI (fls. 9-11 - evento 3, PROCJUDIC1).

A par disso, salienta-se que os referidos proprietários registrais não integram o processo.

A adoção do princípio da continuidade registral mostra-se pertinente ao caso, estando previsto no art. 195, da Lei 6.015/73:

“Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”.

Ainda que se tenha reconhecido o direito das partes à adjudicação do bem, assiste razão ao Registrador ao afirmar que não engloba a totalidade dos imóveis, considerando que 50% de cada terreno está registrado em nome de pessoas que não integram a demanda.

A ação de adjudicação compulsória deve ser direcionada aos proprietários registrais, o que não ocorreu na sua totalidade.

A propósito já decidiu este Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REQUISITOS AUSENTES. A AUSÊNCIA DE COMPRA E VENDA COM O PROPRIETÁRIO REGISTRAL OBSTA A QUE SE RECONHEÇA A PRESENÇA DE REQUISITO ESSENCIAL PARA A AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRESSUPOSTO QUE VISA, PRECIPUAMENTE, DAR EFETIVIDADE AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE, QUE PRESSUPÕE SEMPRE A EXISTÊNCIA DE SEQUÊNCIA LÓGICA ENTRE O ADQUIRENTE E O TRANSMITENTE DO DIREITO REAL. INICIAL INDEFERIDA. SENTENÇA CONFIRMADA. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.(Apelação Cível, Nº 50103946620228210028, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em: 28-10-2024)

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA SUSCITADA POR OFICIAL REGISTRADOR DO REGISTRO DE IMÓVEIS. PROCEDÊNCIA MANTIDA. É NECESSÁRIO QUE SE COMPROVE, AO LONGO DA CADEIA DOMINIAL, QUE A AUTORA DA HERANÇA DISPUNHA DA INTEGRALIDADE DA PROPRIEDADE REFERIDA NA ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO E PARTILHA, QUE SE PRETENDE REGISTRAR. A FALECIDA EMILSE TEREZINHA FERREIRA SOUZA ADQUIRIU O IMÓVEL, QUANDO SOLTEIRA; ENTRETANTO, APÓS SE CASAR COM JOÃO DE DEUS GOULART CERVEIRA, SOB O REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, O BEM PASSOU A SER DE PROPRIEDADE COMUM DO CASAL. A INEXISTÊNCIA DO REGISTRO DA PARTILHA DO POSTERIOR DESQUITE DO CASAL, COM A RENÚNCIA DA MEAÇÃO DE JOÃO EM FAVOR DE EMILSE, DESAUTORIZA A TRANSFERÊNCIA DO BEM, SOB PENA DE ROMPIMENTO DA CADEIA DOMINIAL E AFRONTA AOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE REGISTRAL E DA PUBLICIDADE DO ATO. SEM O REGISTRO DA PARTILHA DE DESQUITE, O BEM PERMANECE PRO INDIVISO ENTRE O CASAL, IMPOSSIBILITANDO A TRANSFERÊNCIA PRETENDIDA. APELAÇÃO DESPROVIDA.(Apelação Cível, Nº 50067860720238210002, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Newton Fabrício, Julgado em: 28-08-2024)

Nesse cenário, há que ser mantida a decisão de primeiro grau, no sentido de dar ciência aos também proprietários registrais, Osvaldo Giordano Ferrari e sua esposa Judith Ferreira da Costa Ferrari.

Diante do exposto, voto por **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso de agravo de instrumento.

20007007195v10 e o código CRC **a11a948c**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): RUTE DOS SANTOS ROSSATO

Data e Hora: 13/12/2024, às 14:24:20



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
19ª Câmara Cível

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

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5326485-29.2024.8.21.7000/RS

TIPO DE AÇÃO: Compra e venda

RELATORA: DESEMBARGADORA RUTE DOS SANTOS ROSSATO

AGRAVANTE: CLAUDIA MACHADO LECUONA

AGRAVANTE: MARCELO MACHADO LECUONA

AGRAVANTE: EDUARDO PEREIRA MADEIRA

AGRAVANTE: REGINA HELENA MACHADO LECUONA

AGRAVANTE: CEZAR VINICIUS MACHADO LECUONA

AGRAVANTE: CLAUDIO SILVEIRA LECUONA

AGRAVADO: SUZANA MARIA LISBOA RODRIGUES

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DÚVIDA SUSCITADA POR OFICIAL REGISTRADOR DO REGISTRO DE IMÓVEIS. NECESSÁRIA A CIÊNCIA DE TODOS OS PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS, SOB PENA DE AFRONTA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. DECISÃO MANTIDA

RECURSO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 19ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, NEGAR PROVIMENTO ao recurso de agravo de instrumento, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 06 de dezembro de 2024.

Documento assinado eletronicamente por **RUTE DOS SANTOS ROSSATO, Desembargadora Relatora**, em 13/12/2024, às 14:24:20, 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 **20007007197v4** e o código CRC **bb63a204**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): RUTE DOS SANTOS ROSSATO
Data e Hora: 13/12/2024, às 14:24:20



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

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 06/12/2024

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5326485-29.2024.8.21.7000/RS

RELATORA: DESEMBARGADORA RUTE DOS SANTOS ROSSATO

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR ANTONIO MARIA RODRIGUES DE FREITAS ISERHARD

PROCURADOR(A): ANDRE CIPELE

AGRAVANTE: CLAUDIA MACHADO LECUONA

ADVOGADO(A): AHLVARO FARACO MILANO PEIXOTO (OAB RS125473)

AGRAVANTE: MARCELO MACHADO LECUONA

ADVOGADO(A): AHLVARO FARACO MILANO PEIXOTO (OAB RS125473)

AGRAVANTE: EDUARDO PEREIRA MADEIRA

ADVOGADO(A): AHLVARO FARACO MILANO PEIXOTO (OAB RS125473)

AGRAVANTE: REGINA HELENA MACHADO LECUONA

ADVOGADO(A): AHLVARO FARACO MILANO PEIXOTO (OAB RS125473)

AGRAVANTE: CEZAR VINICIUS MACHADO LECUONA

ADVOGADO(A): AHLVARO FARACO MILANO PEIXOTO (OAB RS125473)

AGRAVANTE: CLAUDIO SILVEIRA LECUONA

ADVOGADO(A): AHLVARO FARACO MILANO PEIXOTO (OAB RS125473)

AGRAVADO: SUZANA MARIA LISBOA RODRIGUES

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 06/12/2024, na sequência 823, disponibilizada no DE de 27/11/2024.

Certifico que a 19ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:
A 19ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO.

RELATORA DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADORA RUTE DOS SANTOS ROSSATO

VOTANTE: DESEMBARGADORA RUTE DOS SANTOS ROSSATO

VOTANTE: DESEMBARGADOR SERGIO FUSQUINE GONCALVES

VOTANTE: DESEMBARGADOR ANTONIO MARIA RODRIGUES DE FREITAS ISERHARD

VERUSCA ARDISSONE RIZZARDO

Coordenadora