

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

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

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5124443-70.2023.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATOR: DESEMBARGADOR FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

APELANTE: IUCARA RISPOLI (INTERESSADO)

APELANTE: JOAO CARMELO RISPOLI JUNIOR (INTERESSADO)

APELADO: MOYSES MARCELO DE SILLOS (REQUERENTE)

RELATÓRIO

VISTOS.

Trata-se de analisar apelação cível interposta por **IUÇARA RISPOLI** e **JOÃO CARMELO RISPOLI JÚNIOR** contra a sentença (evento 58, SENT1) prolatada nos autos do procedimento administrativo de dúvida apresentado pelo **REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE**, cujo dispositivo foi assim redigido:

Assim sendo, sem necessidade de maior fundamentação, JULGO PROCEDENTE a presente DÚVIDA apresentada pelo REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA, para indeferir o acesso registral do formal de partilha, tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 43.840, livro 02/RG.

Baixa e arquivamento, depois do trânsito em julgado.

Oficie-se. Intime-se.

A sentença hostilizada foi integrada pela decisão que desacolheu os embargos de declaração opostos pelos requerentes (evento 68, DESPADEC1).

Nas razões, após empreenderem um resumo fático, argumentaram ser inviável atender às exigências do Registro de Imóveis, incluindo a retificação da descrição e caracterização da área, devido à situação dos imóveis. Afirmaram que o imóvel da Matrícula n.º 134.215 não se sobrepõe à área da Matrícula n.º 43.840,

circunstância comprovada por descrições e prova técnica. Contestaram a conclusão do juízo a quo, que se baseou em uma alegação de usucapião parcial sem comprovação e individualização das intervenções dominiais. Mencionaram um erro na qualificação do título judicial em relação ao mandado de usucapião e destacaram que a sentença hostilizada não considerou as provas que demonstram a impossibilidade de atender às exigências do registrador. Sugeriram inspeção judicial no local para confirmar suas alegações, já que as informações do cartório não foram devidamente verificadas. Por fim, pugnaram pelo provimento da apelação para ser permitido o registro do formal de partilha conforme apresentado (evento 73, APELAÇÃO1).

Sem contrarrazões, vieram os autos à minha relatoria.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia apresentada consiste em averiguar a necessidade de retificação da área descrita na inicial para fins de registro do Formal de Partilha expedida nos autos do Processo n.º 007/1.04.0001942-8.

No que importa consignar, foi solicitado aos apresentantes, ora apelantes, conforme nota devolutiva trasladada, o cumprimento das seguintes exigências:

O Título acima mencionado está sendo devolvido sem registro em virtude da existência das seguintes deficiências que deverão ser supridas por Vossa Senhoria:

- 1. Persiste o item 3 da impugnação anterior. Conforme mandato de registro de usucapião, parte da área da matrícula 43.830 foi atingida pela usucapião registrada na matrícula 134215. Caso haja interesse poderá ser solicitada cópia da documentação que deu origem ao registro.*
- 2. Para retificação, com alteração das medidas perimetrais, atender o disposto no art. 213, inc. II, da Lei 6015/73.*

À vista disso, o registro do formal de partilha não foi efetivado, pois a área do imóvel descrita no documento não corresponde mais à realidade, devido a partes do imóvel terem sido afetadas por ações de usucapião, indicando a necessidade de retificação da descrição no formal de partilha.

De acordo com o art. 1º da Lei n.º 6.015/73, cabe aos serviços de registros públicos assegurar a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. No mesmo sentido, a previsão do art. 1º da Lei n.º 8.935/94 estabelece que “os serviços notariais e de registro são de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

No caso entelado, o formal de partilha apresentado pelos apelantes não atende ao princípio da especialidade, que exige esteja o imóvel perfeitamente individualizado para ser objeto de ato registral. Este princípio está diretamente relacionado ao princípio da continuidade registral, que reclama uma cadeia de registros coerente e contínua, sem solução de continuidade, assegurando exista o imóvel no patrimônio do transferente para garantir a autenticidade e segurança do registro.

Isso porque há flagrante divergência da área apontada na Matrícula n.º 43.840, em razão da afetação da metragem original por força de ação de usucapião que resultou na abertura da Matrícula n.º 134.215. Não correspondendo mais a área da Matrícula n.º 43.840 às dimensões que o álbum imobiliário registra, em razão de decréscimo decorrente de ação de usucapião, impossível o registro na forma pretendida pelos recorrentes.

À guisa de complemento, a questão em análise não se refere à data em que o título foi produzido, mas sim à data de sua apresentação ao Serviço Registral. No momento em que a partilha foi apresentada, o imóvel já havia sido usucapido, tornando inviável, na via administrativa, a anulação da nova matrícula criada para possibilitar o registro solicitado.

A propósito, trago à colação o julgado assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA. DIVERGÊNCIA ENTRE A DESCRIÇÃO DO IMÓVEL EXISTENTE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO EM FACE DA DESCRIÇÃO CONTIDA NO FORMAL. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE REGISTRAL, NOS TERMOS DA LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS. A individuação do imóvel e sua coincidência com o registro anterior são requisitos indispensáveis para que se assegure o encadeamento objeto dos atos registrais, resguardando a segurança e a certeza que devem informar os atos do Registro de Imóveis. No caso, trata-se de dúvida inversa suscitada em face do Oficial do Registro de Imóveis de Camaquã, pois ao apresentar pedido de registro do formal de partilha de imóvel com área de 49ha93a82ca, localizado no 4º Distrito do Município de Camaquã/RS (Chácara Velha), teve seu pleito indeferido pelo Oficial Registrador por irregularidades nas transcrições e matrículas que integram o imóvel, as quais são obstáculo ao registro postulado. O imóvel partilhado é formado por frações ideais de imóveis não individuados e glebas individualizadas. Os registros das parcelas do imóvel inventariado devem ser especializados para permitir abertura de matrícula, nos

termos da Lei 6.015/73. A pretensão, com base na descrição contida no formal, requer as providências elencadas pelo Registrador, sob pena de ofensa ao princípio da especialidade registral, nos termos da Lei dos Registros Públicos. Se impõe manter a sentença que julgou improcedente a dúvida inversa suscitada contra impugnação lançada pelo Oficial de Registro de Imóveis. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.
(Apelação Cível n.º 70083086975, Décima Sétima Câmara Cível, Rel.ª Des.ª Liege Puricelli Pires, julgada em 12-03-2020).

Destarte, pelos fundamentos em que prolatada, impõe-se a manutenção da sentença adversada em seus termos integrais.

Ante o exposto, voto por negar provimento à apelação.

Documento assinado eletronicamente por **FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ, Desembargador Relator**, em 30/7/2024, às 17:41:3, 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 **20006196856v12** e o código CRC **3092d413**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

Data e Hora: 30/7/2024, às 17:41:3



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

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

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5124443-70.2023.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATOR: DESEMBARGADOR FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

APELANTE: IUCARA RISPOLI (INTERESSADO)

APELANTE: JOAO CARMELO RISPOLI JUNIOR (INTERESSADO)

APELADO: MOYSES MARCELO DE SILLOS (REQUERENTE)

VOTO

O Oficial do Registro de Imóveis deixou de registrar o formal de partilha por haver discrepância entre a área constante do título judicial e a efetivamente existente na matrícula.

Em caráter geral, as principais causas segundo as quais o Oficial do Registro pode deixar de registrar dizem respeito à inexistência de título hábil ou registrável, à individualização do imóvel, à qualificação das partes, à localização do imóvel em outra circunscrição registrária. Todas as demais exigências decorrem daí ou ligam-se a elas, as principais.

Nas circunstâncias do caso, deixa de haver identidade exata na descrição do imóvel, comparadas as descrições da matrícula e do título. É preciso que coincidam.

Assim, voto por acompanhar o Relator.

Documento assinado eletronicamente por **CARLOS CINI MARCHIONATTI, Desembargador**, em 1/8/2024, às 18:14:11, 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 **20006242507v7** e o código CRC **a422df7b**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CARLOS CINI MARCHIONATTI

Data e Hora: 1/8/2024, às 18:14:11



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

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

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5124443-70.2023.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATOR: DESEMBARGADOR FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

APELANTE: IUCARA RISPOLI (INTERESSADO)

APELANTE: JOAO CARMELO RISPOLI JUNIOR (INTERESSADO)

APELADO: MOYSES MARCELO DE SILLOS (REQUERENTE)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. FORMAL DE PARTILHA. REGISTRO NÃO EFETIVADO. DESATUALIZAÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL, AFETADA POR AÇÕES DE USUCAPIÃO.

**NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO DA
DESCRIÇÃO NO FORMAL DE PARTILHA.
PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE E
CONTINUIDADE REGISTRAL.**

1. A divergência entre a área da Matrícula n.º 43.840 e a nova Matrícula n.º 134.215, resultante da usucapião, impede o registro conforme solicitado. Aplicação dos arts. 1º da Lei n.º 6.015/73 e 1º da Lei n.º 8.935/94, que garantem a autenticidade e segurança dos atos jurídicos.

2. Inobservância do princípio da especialidade, que exige a individualização do objeto registral, e do princípio da continuidade registral, fundado na coerência na cadeia de registros.

APELAÇÃO IMPROVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, **NEGAR PROVIMENTO** à apelação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 24 de julho de 2024.

Documento assinado eletronicamente por **FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ, Desembargador Relator**, em 30/7/2024, às 17:41:3, 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 **20006196857v5** e o código CRC **3509d30a**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): **FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ**

Data e Hora: 30/7/2024, às 17:41:3



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

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 24/07/2024

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5124443-70.2023.8.21.0001/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

PROCURADOR(A): NOARA BERNARDY LISBOA

APELANTE: IUCARA RISPOLI (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): PAOLA STROSCHOEN PINENT (OAB RS083735)

APELANTE: JOAO CARMELO RISPOLI JUNIOR (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): PAOLA STROSCHOEN PINENT (OAB RS083735)

APELADO: MOYSES MARCELO DE SILLOS (REQUERENTE)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 24/07/2024, na sequência 713, disponibilizada no DE de 12/07/2024.

Certifico que a 20ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 20ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

VOTANTE: DESEMBARGADOR FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

VOTANTE: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

VOTANTE: DESEMBARGADOR GLENIO JOSE WASSERSTEIN HEKMAN

HELENICE XAVIER DA COSTA
Coordenadora