

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 5002953-85.2022.8.21.0011/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATORA: DESEMBARGADORA ROSANA BROGLIO GARBIN

APELANTE: ANTENOR OLIVO MACAGNAN (INTERESSADO)

APELADO: OFICIAL DO REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CRUZ ALTA
RS (REQUERENTE)

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por **ANTENOR OLIVO MACAGNAN** da sentença que acolheu a dúvida suscitada pela Oficiala Titular do Cartório de Registro de Imóveis de Cruz Alta (RS), com dispositivo redigido nos seguintes termos (evento 11, SENT1):

(...)

Posto isso, diante dos motivos elencados pela Oficiala Registradora, JULGO PROCEDENTE a presente Suscitação de Dúvida, não cabendo a este juízo da Direção do Foro dirimir a controvérsia em relação à questão de mérito referente aos processos originários dos gravames.

Publique-se.

Registre-se.

Intimem-se, inclusive o Ministério Público.

Com o trânsito em julgado, archive-se com baixa.

Em razões, alega o recorrente, em suma, a existência de impropriedade nas averbações da “transposição” da hipoteca judiciária e da penhora na matrícula nº 44.002, pois o imóvel objeto desta não pertence ao devedor da obrigação das quais originaram os gravames. Aduz que a nova matrícula não contempla, dentre os proprietários, o então devedor, portanto, os gravames não podem incidir sobre bens de terceiros alheios à relação. Acrescenta que não

há prejuízo ao credor, pois a área penhorada e hipotecada garante a suposta dívida, havendo, por outro lado, um enorme prejuízo em seu desfavor, pois o seu imóvel foi hipotecado e penhorado, por ato discricionário do Registrador de Imóveis. Saliencia que o Registrador não pode agir ex officio, que não seja exclusivamente nos casos referidos, previstos no art. 167, inciso I, item 13. Aduz que não houve transposição e sim abertura de nova matrícula em razão da venda de uma parte do imóvel desmembrado, permanecendo os gravames no imóvel original remanescente. Destaca que as condições devem incidir única e exclusivamente sobre a parte do devedor, sem atingir áreas de terceiros, consignando que mesmo que o imóvel estivesse em condomínio, os gravames não recairiam sobre a área dos demais condôminos, na linha da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Cita julgados desta Corte. Requer, por isso, o provimento do apelo, determinando-se o cancelamento dos gravames averbados na matrícula nº 44.002.

Sem contrarrazões, vieram os autos para este Tribunal de Justiça.

Em parecer, o Ministério Público que atua neste grau de jurisdição manifestou-se pelo conhecimento e desprovimento do recurso de apelação (evento 10, PARECER1).

Foram cadastrados terceiros interessados no feito (evento 13, DESPADEC1; e, evento 25, DESPADEC1).

Vieram os autos para inclusão em pauta de julgamento.

É o relatório.

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade recursal, conheço da apelação e passo, de pronto, ao exame da inconformidade.

Insurge-se o apelante contra decisão que acolheu a dúvida suscitada pela a Oficiala Titular do Registro de Imóveis de Cruz Alta (RS), sob a fundamentação de que não cabe ao Juízo da Direção do Foro dirimir a controvérsia em relação à questão de mérito referente aos processos originários dos gravames (evento 11, SENT1).

Observa-se dos autos que a dúvida foi suscitada tendo em vista a negativa de atendimento do requerimento de cancelamento da hipoteca averbada sob o Av.3 e da penhora averbada sob o Av.4 da

matrícula nº 44.002, ambas praticadas relativamente à área ideal de 200 hectares do imóvel originalmente gravados na matrícula nº 29.397.

Segundo o recorrente, a nova matrícula não contempla, dentre os proprietários, o devedor dos débitos que originaram os gravames, acrescentando que não há prejuízo ao credor, pois a área penhorada e hipotecada garante a suposta dívida, havendo, por outro lado, um enorme prejuízo em seu desfavor, pois o seu imóvel foi hipotecado e penhorado, por ato discricionário do Registrador de Imóveis.

Defende o apelante, outrossim, que o Registrador não pode agir ex officio, que não seja exclusivamente nos casos referidos, previstos no art. 167, inciso I, item 13, bem assim que não houve transposição e sim abertura de nova matrícula em razão da venda de uma parte do imóvel desmembrado, permanecendo os gravames no imóvel original remanescente. Requer, por isso, o cancelamento dos gravames averbados na matrícula nº 44.002.

Contudo, a despeito das razões recursais, é caso de manter a decisão ora recorrida, na linha das razões expostas no parecer do Órgão Ministerial (evento 10, PARECER1), da lavra do Exmo. Procurador de Justiça Armando Antônio Lotti, cujo seguinte trecho pede-se vênia para transcrever, a fim de evitar desnecessária tautologia de fundamentos, e passa a integrar o presente voto:

(...)

O nó górdio a ser desbaratado diz com a possibilidade ou não de ser levada a efeito averbação de penhora e hipoteca legal em matrícula consecutória de desmembramento.

E entendo que a titular do Ofício do Registro de Imóveis de Cruz Alta agiu de forma escoreita. E isso porque o desmembramento de um bem de raiz não tem como consequência afastar os ônus que sobre ele recaem, mostrando-se, portanto, viável o registro da penhora nas matrículas dos imóveis dele decorrentes. É o que se extrai da Lei de Registros Públicos, que, em seu artigo 235, § 1º, dispõe que os imóveis “oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem” – (grifou-se).

Se os gravames estavam na matrícula anterior, devem ser necessariamente reproduzido nas novas matrículas. A propósito, a doutrina:

“Também deverá ser aberta a matrícula a requerimento do interessado e nos casos de fusão ou desmembramento de imóveis objetos de transcrição. Com efeito, a matrícula pode ser aberta a requerimento do interessado, mesmo que nenhum registro deva, no momento, ser feito (Ac. Civ. 1.668, 11.11.1982).

Do mesmo modo, pode o registrador providenciar a abertura de matrícula, desde que não acarrete despesas para os interessados, para cada lote ou unidade autônoma, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento ou condomínio edilício, ou no interesse do serviço.

Se o registro anterior foi realizado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele cartório, que ficará arquivada na nova serventia. Em vista da certidão e do título, será aberta a matrícula. Se na certidão do registro anterior (transcrição) constar a existência de ônus, o oficial fará a matrícula e, logo após, efetuará o registro desse gravame (v.g., hipoteca, alienação fiduciária, etc.). Tal fato deve ser anotado no título, que será devolvido ao interessado.” (LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: Teoria e Prática. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2011, p. 260-261, grifo nosso).

Consigno, ainda, que o princípio da rogação, na espécie, comporta exceção, como se verifica da redação do já referido artigo 230 da Lei de Registros Públicos, que prevê a possibilidade da averbação de ônus quando da abertura de matrícula.

Por fim, como bem consignou o Magistrado de origem, “eventual exame de documentação e de questões legais envolvendo possível cancelamento de hipoteca e penhora judiciais averbadas sobre imóvel, não é de ser analisada por esse juízo da Direção do Foro no âmbito da suscitação de dúvida, já que demanda análise do mérito da própria determinação judicial e dos documentos que compõe o processo e que podem conduzir, ou não, a superar o óbice registral, conforme aduzido pela Registradora e nos termos das disposições legais invocadas na Suscitação.”

(...)

Assim, no caso, analisando-se os fatos jurídicos, observa-se que a conduta da Registradora foi pautada na legislação que rege a matéria, porquanto a matrícula primitiva, de área maior, foi desmembrada em razão da venda de parcela do imóvel, sem que fossem transportados para a matrícula derivada (área menor) os ônus então pendentes.

Nesse cenário, sem o cancelamento dos gravames que recaem sobre o imóvel pelo Juízo competente, é obrigatório que todas as matrículas novas desmembradas devem conter as referidas constrições, sob pena de violação a continuidade registral.

Com essas considerações, é caso de manter a sentença atacada pelos seus próprios fundamentos.

Deixa-se de fixar honorários recursais - conforme entendimento exarado no AgInt nos EDcl no REsp 1357561, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, do Superior Tribunal de

Justiça - considerando não haver verba honorária sucumbencial devida desde a origem.

Pelo exposto, **VOTO** por **NEGAR PROVIMENTO** à apelação.

Documento assinado eletronicamente por **ROSANA BROGLIO GARBIN, Desembargadora Relatora**, em 24/11/2023, às 18:59:4, 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 **20004763011v24** e o código CRC **cea67217**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ROSANA BROGLIO GARBIN

Data e Hora: 24/11/2023, às 18:59:4



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 5002953-85.2022.8.21.0011/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATORA: DESEMBARGADORA ROSANA BROGLIO GARBIN

APELANTE: ANTENOR OLIVO MACAGNAN (INTERESSADO)

APELADO: OFICIAL DO REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CRUZ ALTA RS (REQUERENTE)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS DE IMÓVEIS. DÚVIDA REGISTRAL. DESMEMBRAMENTO DA MATRÍCULA EM RAZÃO DE ALIENAÇÃO PARCIAL DO IMÓVEL. NECESSIDADE DA REGISTRO E AVERBAÇÃO DO ÔNUS NAS MATRÍCULAS ORIUNDAS DO DESMEMBRAMENTO.

Os imóveis oriundos de desmembramento devem ser desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles recaiam, em respeito ao princípio da

continuidade do registro público - art. 235, § 1º, da Lei n. 6.015/1973. Sentença confirmada.

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 à apelação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 20 de novembro de 2023.

Documento assinado eletronicamente por **ROSANA BROGLIO GARBIN, Desembargadora Relatora**, em 24/11/2023, às 18:59:4, 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 **20004763012v7** e o código CRC **e9811090**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ROSANA BROGLIO GARBIN
Data e Hora: 24/11/2023, às 18:59:4



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

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
20/11/2023

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5002953-85.2022.8.21.0011/RS

RELATORA: DESEMBARGADORA ROSANA BROGLIO GARBIN

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR PAULO SERGIO SCARPARO

PROCURADOR(A): ARMANDO ANTONIO LOTTI

SUSTENTAÇÃO DE ARGUMENTOS: CAROLINE DE PIETRO BOUFLEUR POR ANTENOR OLIVO MACAGNAN

APELANTE: ANTENOR OLIVO MACAGNAN (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): CAROLINE DE PIETRO BOUFLEUR (OAB RS065420)

APELADO: OFICIAL DO REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CRUZ ALTA
RS (REQUERENTE)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 20/11/2023, na sequência 318, disponibilizada no DE de 08/11/2023.

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 À APELAÇÃO.

RELATORA DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADORA ROSANA BROGLIO GARBIN

VOTANTE: DESEMBARGADORA ROSANA BROGLIO GARBIN

VOTANTE: DESEMBARGADORA MARA LUCIA COCCARO MARTINS

VOTANTE: DESEMBARGADORA VANISE ROHRIG MONTE ACO

JOSANA SILVA DOS SANTOS

Secretária