Diário da Justiça Eletrônico nº 184
Disponibilização: 04/10/2023
Publicação: 04/10/2023

Tribunal de Justiça
do Estado de Rondônia

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA
Rua José Camacho, nº 585 - CEP 76800-000 - Porto Velho - RO - www.tjro.jus.br/corregedoria/
Telefone (69) 3309-6011 - email:cgj@tjro.jus.br

DECISÃO - CGJ Nº 722/2023

PARECER

Excelentíssimo Desembargador Corregedor-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Maria do Socorro Pinheiro Lima** contra a r. sentença proferida pela da 2ª Vara de Execuções Fiscais de Porto Velho/RO, que julgou improcedente a ação anulatória de indisponibilidade de imóvel urbano que ajuizou em face do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, objetivando o cancelamento de averbação de indisponibilidade do imóvel urbano matriculado sob o n° 4343 do 3º Registro de Imóveis.

Na r. sentença ora recorrida, a douta Magistrada concluiu que *"muito embora discutível – no Juízo competente – a alienação do imóvel que já teria sido anteriormente vendido à requerente, necessário se faz fomentar a discussão acerca da validade do negócio jurídico, da posse e da propriedade do bem, resguardando-se, contudo, os direitos daqueles que, em tese, agiram de boa-fé, de modo que imprescindível seria o chamamento de todos os terceiros interessados (sucessores na propriedade do imóvel) para que se aferisse a responsabilidade atribuída a cada um, providência incompatível com este procedimento, devendo a autora buscar tal discussão perante o Juízo competente, em ação adequada e sob o manto do contraditório"*

Em suas razões recursais, o apelante sustenta, que "*restou a prolação de uma sentença distanciada da realidade fático-jurídica, vez que deve ser ressaltado que o juízo exauriente da questão – conforme consta na sentença guerreada – já foi levada as barras da Justiça, conforme se depreende dos autos nº 0002254-32.2015.8.22.0001, o qual tramitou na 9ª VC, onde os litigantes puderam exercer os preceitos constitucionais da Ampla Defesa e do Contraditório";* e que deve ser *"determinado o cancelamento da* averbação indevida – Av – 3.4.343, da matrícula 4.343, do 3º RGI – vez que tal gravame, além de ser ilegal, impede a autora, ora apelante, de dar prosseguimento a regularização do imóvel de sua propriedade".

Remetido os autos à Procuradoria de Justiça, o douto Procurador, Dr. Julio Cesar do Amaral Thomé, exarou r. Parecer pugnando pelo conhecimento e desprovimento do recurso de apelação.

É relatório. Passo a opinar.

Com efeito, requer a apelante o cancelamento da averbação (Av – 3.4.343) alusiva à indisponibilidade do imóvel urbano de matrícula n° 4343, registrado no 3º Registro de Imóveis de Porto Velho/RO.

Dos autos consta que a apelante adquiriu o mencionado imóvel no ano de 1982. No entanto, na busca pela transferência do registro anos após, percebeu-se que o bem havia sido alienado em 2014 à pessoa jurídica JR DO VALE CARVALHO EIRELI ME e, subsequentemente, gravado com cláusula de indisponibilidade em 2015, por ordem emanada do Tribunal de Justiça Arbitral de Rondônia.

Pois bem. Embora o objetivo da presente apelação se concentre no cancelamento da averbação de indisponibilidade, emerge no contexto uma controvérsia de maior relevância, qual seja: a licitude da transação de 04/08/2014, efetivada pela Barros Empreendimentos Imobiliários Ltda em favor

de JR do Vale Carvalho EIRELI ME. Caso esta transação seja considerada nula em via adequada, todos os atos posteriores, incluindo a mencionada averbação de indisponibilidade, serão, consequentemente, considerados sem efeito.

Nesse ritmo, importa esclarecer à apelante que, na ação anterior (a saber, nº 0002254-32.2015.8.22.0001) por ela proposta e julgada na 9° Vara Cível desta Comarca, decidiu-se apenas a Reintegração de Posse do imóvel. Não houve, nesse feito, deliberação acerca da anulação da venda subsequente ou sobre a legitimidade da propriedade. O teor do dispositivo da decisão anterior, que pode ser consultado a seguir, sinaliza que a inerente discussão deverá ser objeto de outra ação, em esfera ordinária.

> *"III – DISPOSITIVO*
>
> *ANTE AO EXPOSTO, nos termos do artigo 487, I, NCPC, julgo PROCEDENTE o pedido de reintegração de posse, para determinara* ***REINTEGRAÇAO DEFINITIVADA AUTORA*** *na posse da área em questão, confirmando a liminar de fls. 72/73. Condeno a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que, fixo em 15% sobre o valor atualizado da causa, com amparo no art. 85, § 2°, do NCPC.*
>
> *Transitada em julgado, expeça-se mandado de* ***reintegração definitiva da autora na posse.***
>
> *Oficie-se ao CRI determinando o desbloqueio da matrícula,* ***discussão acerca do domínio se dará em outro feito.***
>
> *Em caso de eventual recurso, o preparo deverá ser recolhido sobre o valor atualizado da causa. Publique-se. Registre-se. Intime-se arquive-se."*

Imperativo compreender e distinguir os conceitos jurídicos de posse e propriedade: enquanto a primeira, em sua natureza, manifesta-se como uma prerrogativa acessória, denotando a relação material com o bem, a segunda configura o direito principal, estando intrinsecamente atrelada à titularidade sobre ele. A reintegração de posse, portanto, apenas assegura à parte o direito de ocupar o imóvel, sem outorgar-lhe o direito real sobre ele; logo, mesmo que a apelante tenha logrado êxito na reintegração mencionada nos autos, o domínio, conforme o registro vigente, permanece associado à empresa JR DO VALE CARVALHO EIRELI ME.

Em consequência, se for efetivado o cancelamento da averbação (Av – 3.4.343) almejado pela apelante, o qual se refere à reversão da indisponibilidade do imóvel, este se encontrará apto a ser alienado a qualquer momento pela atual proprietária, que, segundo consta a matrícula, é a empresa JR e não a apelante.

Mister ressaltar que, não obstante a legitimidade do pedido de cancelamento da averbação, incontroverso que tal medida desempenhou e continua desempenhando um papel crucial na salvaguarda do imóvel em questão, visando coibir eventuais alienações temerárias, assegurando os direitos daqueles que, presumidamente, atuaram sob o manto da boa-fé. Neste contexto, tal averbação ergue-se, por ora, como um escudo vital contra atos que poderiam vir a prejudicar partes inocentes, inclusive a própria apelante.

Neste processo a apelante ataca o acessório: a indisponibilidade do bem decretada por Tribunal incompetente; mas não ataca o principal: a transferência da propriedade para a pessoa jurídica JR DO VALE CARVALHO EIRELI ME.

Ora, de que lhe adiantaria retirar a indisponibilidade do bem? A única consequência disso seria deixá-lo livre e desembaraçado em favor de terceiro, ou seja, da referida pessoa jurídica, e não da própria apelante. Falta-lhe, portanto, interesse processual.

Ao que tudo indica, até o presente momento a apelante não ingressou no juízo cível competente com a respectiva ação para anular a compra e venda feita em favor de tal pessoa jurídica. Devemos lembrar que, segundo alegado pela autora, a loteadora teria vendido o mesmo imóvel duas vezes: para ela em 1982 e para a pessoa jurídica JR DO VALE CARVALHO EIRELI ME em 2014.

Na sentença proferida pelo juízo da 9ª Vara Cível, inclusive, o magistrado até alertou a autora a respeito, como se lê no parágrafo imediatamente anterior ao Dispositivo, dizendo que a "anulação da escritura e seu registro em razão venda a 'non domino" certamente já deve ter sido ajuizada". E assim referido magistrado levantou o bloqueio da matrícula, pois imaginava que a então autora não precisava mais dessa proteção, já que certamente ingressaria com a ação respectiva para discutir a propriedade do bem.

No entanto, até o presente momento a única ação ajuizada foi, como já dito, para cancelar o acessório - a indisponibilidade -, o que, repita-se, é a única garantia no momento de que o bem não será novamente vendido à revelia da apelante!

Importante registrar que a Vara de Registros Públicos de Porto Velho somente seria competente para atuar no feito se tivesse ocorrido algum erro imputável ao oficial do Registro de Imóveis, o que não é o caso, pois foi a loteadora que, segundo a apelante, praticou um ato ilícito ao vender o imóvel duas vezes.

A única situação a se questionar na Vara de Registros Públicos seria se a averbação de indisponibilidade decorreu de algum erro do registrador, o que também não é o caso e se trata de situação eminentemente acessória, que em nada beneficia a apelante.

À vista disso, a sentença recorrida revelou-se acertada, pois o cerne da questão, conforme já sublinhado pelo Juízo singular, reside em torno da validade da transmissão da propriedade do imóvel em 08/04/2014 pela BARROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA à J.R. DO VALE CARVALHO EIRELI ME, transmissão esta que originou os atos registrais subsequentes e, caso seja anulada, todos os atos oriundos, incluindo a averbação, serão revogados.

Isto posto, diante do cenário apresentado com duas transações potencialmente conflitantes, torna-se imprescindível uma avaliação criteriosa sobre a validade da transação de 08/04/2014, a qual, vale ressaltar, possível somente por meio das vias ordinárias.

Frente ao delineado, Excelentíssimo Senhor Corregedor, manifesto-me pelo não provimento do recurso, mantendo-se incólume a sentença proferida, visto que a questão crucial cinge-se sobre à validade da transação de propriedade, a qual deve ser dirimida na via adequada, assegurando os direitos de todas as partes envolvidas, não havendo nenhum erro do delegatário do 3º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital passível de modificação ou censura por parte desta Casa Censora.

Marcelo Tramontini
Juiz Auxiliar da Corregedoria
tramontini@tjro.jus.br
+55 69 3309-6033

CGJ
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
RONDÔNIA
Rua José Camacho, 585, 4° andar,
Porto Velho-RO, CEP 76801-330

DECISÃO

Vistos.

Acolho integralmente o r. Parecer do eminente Juiz Auxiliar desta Corregedoria Geral da Justiça, Dr. Marcelo Tramontini e, por seus fundamentos, **nego provimento** ao recurso de apelação.

É como decido.

Publique-se.

Des. José Antonio Robles
Corregedor-Geral da Justiça

jrobles@tjro.jus.br
+55 69 3309-6012

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
RONDÔNIA

Rua José Camacho, 585, 4º andar,
Porto Velho-RO, CEP 76801-330

Documento assinado eletronicamente por **MARCELO TRAMONTINI**, **Juiz(a) Auxiliar da Corregedoria**, em 26/09/2023, às 13:27 (horário de Rondônia), conforme § 3º do art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **JOSÉ ANTONIO ROBLES**, **Corregedor (a) Geral da Justiça**, em 28/09/2023, às 13:43 (horário de Rondônia), conforme § 3º do art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade do documento pode ser conferida no Portal SEI https://www.tjro.jus.br/mn-sist-sei, informando o código verificador **3609374** e o código CRC **A3B63914**.

Referência: Processo nº 0017479-10.2022.8.22.8000 SEI nº 3609374/versão11