



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Vara de Registros Públicos, Órfãos e Sucessões e de Cartas Precatórias Cíveis da Comarca de Rio Branco

Autos n.º	0500081-79.2023.8.01.0001
Classe	Pedido de Providências
Requerente	Município de Rio Branco
Requerido	1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Rio Branco - Acre

Sentença

Trata-se de pedido de providências protocolado pelo Município de Rio Branco, através de sua Procuradoria Municipal, cujo objetivo é a convalidação dos atos registra-
trais que ensejaram a abertura das matrículas referentes ao Loteamento Xavier Maia.

Ante o pleito retro mencionado, fora realizada inspeção judicial no 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Rio Branco (fl. 16), oportunidade em que a Oficiala Registradora Titular do aludido cartório apontou as problemáticas fundiárias que permeiam o loteamento em tela, bem como apresentou a solução da celeuma através da regularização fundiária (fls. 17/31).

Às fls. 68/126 e 130/169, a Oficiala responsável pela Serventia que guarda a Matrícula 2.546 – R.8, trouxe ao feito inúmeros dados técnicos, consistentes em memoriais descritivos e laudo pericial geográfico da área em questão, tudo isso acompanhado de manifestação técnico-jurídica onde se considera a única opção factível para o caso concreto a realização de regularização fundiária (fls. 106/126).

O Município de Rio Branco, por sua vez, às fls. 182/184, diante de todo o contexto, pugna pela convalidação dos atos já praticados, com a realização das correções dos erros materiais constatados, a OAB/AC se manifestou às fls. 188/190, bem como o Ministério Público, os quais ratificaram o pedido municipal, consoante págs. 188/190 e 205, respectivamente.

É o relatório. Decido.

Inicialmente, com supedâneo no art. 451 do Provimento COGER 16/2016, acolho a presente demanda, classificando-a como dúvida inversa.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Vara de Registros Públicos, Órfãos e Sucessões e de Cartas Precatórias Cíveis da Comarca de Rio Branco

Ademais, analisando detidamente o pleito inicial e todas as peças juntadas a fim de consubstanciar tanto o posicionamento Municipal – convalidação, quanto o cartorial – regularização fundiária, é necessário *a priori* o esclarecimento de alguns pontos, que servirão de fundamento para a decisão em tela.

O Direito Registral é um ramo do Direito Público, instrumental ao Direito Privado. Portanto, em sua forma a matéria adota um regime jurídico administrativo, embora seja especial, devido às peculiaridades do sistema delineado, mormente pela Lei de Registros Públicos. Em contrapartida, em sua substância, concentra-se em um regime jurídico privado de atos ou fatos jurídicos constitutivos, translativos, modificativos e extintivos de direitos reais e da propriedade imobiliária.

A Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) indica todos os procedimentos que devem ser tomados para inscrições e registros de imóveis e suas regularizações, com função de constituir o repositório fiel das propriedades imóveis e dos negócios jurídicos a elas referentes na circunscrição.

In casu, tem-se que o 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Branco suspendeu os atos registrais de todas as matrículas referentes ao conjunto Xavier Maia, argumentando para tanto não haver o registro do dito loteamento junto à matrícula-mãe, tampouco os documentos referentes aos lotes. Em virtude disso, o aludido cartório aventou a possibilidade de restituição documental a fim de sanar a pendência encontrada, o que foi rechaçado pelo ente municipal ante a impossibilidade de reconstrução ou até mesmo a ratificação da documentação advinda do ano de 1988.

Noutro pórtico, analisando a Matrícula 2.546 – R8 (fls. 199/202), é possível constatar averbação com o indicativo das matrículas já abertas no empreendimento, o que constitui direito real para terceiros que nada tem a ver com a situação. Além disso, considerando os atos praticados no R8 da matrícula alhures, é inegável que em alguma oportunidade o registro do loteamento ingressou ao fôlio real, caso contrário nenhuma providência dependente disto teria sido efetuada.

O 1º Registro de Imóveis, diante da situação em tela, propôs a realização de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Vara de Registros Públicos, Órfãos e Sucessões e de Cartas Precatórias Cíveis da Comarca de Rio Branco

regularização fundiária a fim de sanear a questão e retomar os registros para a localidade, todavia trata-se de um loteamento urbano consolidado e implantado, com habite-se para as unidades habitacionais lá instaladas. A "legitimação fundiária" exige, basicamente, quatro requisitos genéricos: a) procedimento de regularização fundiária; b) núcleo urbano informal consolidado; c) existente em 22/12/16; e d) posse do beneficiário na unidade imobiliária. Entretanto, na questão em tela há lotes devidamente regularizados.

Outrossim, a "legitimação fundiária" é o mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb, onde o poder público entrega título outorgando a propriedade ao ocupante do terreno (art. 11, VII, da lei 13.465/17), contudo, o caso concreto em debate não se amolda ao disposto no diploma legal retro mencionado, motivo pelo qual afasto esta tese.

Por outro lado, o Município de Rio Branco manifesta-se pleiteando a convalidação dos atos registrais que ensejaram a abertura das matrículas individuais dos lotes e imóvel do loteamento em tela. A possibilidade para a convalidação de atos administrativos decorre, sobretudo, do fato de que não se trata de nenhum ato nulo ou com nulidade absoluta, pois é incontestável a existência e consolidação do Conjunto Xavier Maia há pelo menos 35 anos nesta Capital, sendo de conhecimento público e notório que tal loteamento não é irregular, tampouco clandestino.

Neste sentido, quando a Administração preserva o efeito de determinado ato viciado, ela não está indo de encontro ao princípio da legalidade, pelo contrário, a convalidação é a própria restauração deste princípio.

Ademais, o art. 277 do CPC prevê serem suscetíveis de convalidação quaisquer vícios, independentemente de sua gravidade, desde que alcançada a finalidade buscada pelo ato processual.

Nesse ponto, esclarecedor o ensinamento de Antonio do Passo Cabral: "[...] o art. 277 do novo CPC mudou a regra, suprimindo a expressão “sem cominação de nulidade”. Portanto, a nós parece que a evidente intenção do legislador foi estender a instrumentali-



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Vara de Registros Públicos, Órfãos e Sucessões e de Cartas Precatórias Cíveis da Comarca de Rio Branco

dade para qualquer tipo de vício, mesmo aqueles que poderiam, no sistema anterior, levar às nulidades absolutas. Endosso as lições do Prof. José Roberto Bedaque, em tese de titularidade apresentada nesta Faculdade [Universidade de São Paulo], quando já no sistema do CPC/1973 defendera que deveria ser aplicada a instrumentalidade mesmo em casos de nulidades absolutas e cominadas. [...]" (CABRAL, Antonio do Passo. Teoria das nulidades processuais no direito contemporâneo in Revista de Processo: RePro, ano 41, vol. 255, São Paulo: Revista dos Tribunais, maio 2016, p. 136/137).

Diante do exposto, convalido os atos registrais que ensejaram a abertura de matrículas individuais de imóveis do Loteamento Xavier Maia e determino o restabelecimento dos registros de transações imobiliárias referentes ao empreendimento em tela.

Entrementes, no que concerne as inconsistências relativas às metragens da área, estas deverão ser corrigidas através das vias adequadas, consoante disposto no art. 213 de Lei 6.015/73.

Cientifique-se o 1º Ofício de Registro de Imóveis da presente decisão, bem como a Procuradoria Geral do Município, Ordem dos Advogados do Brasil seccional Acre e Ministério Público do Estado do Acre.

Dê-se conhecimento à Corregedoria Geral de Justiça.

Certificado o trânsito em julgado e adotadas as providências de praxe, arquivase-se.

Rio Branco-(AC), 22 de março de 2024.

Luana Cláudia de Albuquerque Campos
Juíza de Direito