



Número: **0816352-13.2017.8.14.0301**

Data Autuação: **16/07/2017**

Classe: **RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível e Empresarial de Belém**

Última distribuição : **16/07/2017**

Valor da causa: **R\$ 937,00**

Assuntos: **Bloqueio de Matrícula**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
ZENAIDE DE FREITAS PINHEIRO (REQUERENTE)	HUGO LEONARDO PADUA MERCES (ADVOGADO) VITORIA MARIANA DA SILVA PEREIRA BELEM (ADVOGADO) VICTOR AUGUSTO SILVA DE MEDEIROS (ADVOGADO) MARIA DAS GRACAS FREITAS PINHEIRO (REPRESENTANTE DA PARTE)
CARTORIO DO 2 REGISTRO DE IMOVEIS DA CAPITAL - BELÉM (REQUERIDO)	
CONDOMINIO DO EDIFICIO QUADRA BOULEVARD (REQUERIDO)	ILTON GIUSSEPP BRASIL BELCHIOR (ADVOGADO)

Outros participantes	
LUIZ CARLOS REIS DE ALMEIDA E SOUZA (INTERESSADO)	LUCAS GOMES BOMBONATO (ADVOGADO)
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO PARÁ (FISCAL DA LEI)	

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
163329640	16/12/2025 15:11	Sentença	Sentença



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
5ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM

0816352-13.2017.8.14.0301

SENTENÇA

I – RELATÓRIO

Trata-se de Ação de Cancelamento de Registro Imobiliário c/c Retificação de Registro proposta por Maria das Graças de Freitas Pinheiro, na qualidade de sucessora de Zenaide de Freitas Pinheiro, em face do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém e do Condomínio do Edifício Quadra Boulevard, objetivando o cancelamento dos atos registrais que encerraram indevidamente a matrícula do imóvel de sua genitora e a consequente restauração da propriedade sobre a área remanescente não alienada.

Narra a autora na petição inicial (ID. 1992994 e 1992995) que sua mãe, Sra. Zenaide de Freitas Pinheiro (falecida), era proprietária do imóvel matriculado sob o nº 182, Livro 2-FF, do 2º Registro de Imóveis de Belém. Aduz que, em 22/10/2009, a proprietária alienou a Luiz Carlos Reis de Almeida e Souza apenas "parte destacada de maior porção dos fundos do imóvel", conforme consta expressamente da Escritura Pública de Compra e Venda (ID. 1992999).

Sustenta, contudo, que ao levar o título a registro, o cartório demandado averbou equivocadamente a transmissão da totalidade do imóvel (R.7/182FF) e procedeu ao encerramento da matrícula (Av.8/182FF), unificando a área total à matrícula nº 8.515, Livro 2-JI, onde posteriormente foi incorporado o Condomínio Edifício Quadra Boulevard. Alega que a parte frontal do terreno, onde reside, jamais foi vendida, configurando erro registral que impede a abertura de inventário e regularização da propriedade. Juntou Nota de Análise do Cartório (ID. 1993000) reconhecendo a discrepância de áreas, mas negando a retificação administrativa.

O pedido de gratuidade de justiça foi inicialmente indeferido (ID. 1993801), decisão objeto de Agravo de Instrumento (ID. 2246303), sendo posteriormente concedido o benefício após decisão superior e demonstração de hipossuficiência (ID. 20054891).

Regularmente citados, os requeridos apresentaram manifestações. O Condomínio do Edifício Quadra Boulevard apresentou contestação (referida em certidão ID. 121106329), arguindo, em síntese, a



consolidação da propriedade e direitos de terceiros adquirentes de boa-fé. O Oficial do Cartório do 2º Ofício prestou informações (ID. 106631534), sustentando a necessidade de via judicial para o cancelamento pretendido, dada a afetação de direitos de terceiros na matrícula unificada.

O Ministério Público interveio no feito (ID. 28085478 e 46964657), manifestando-se sobre o mérito registral.

É o relatório. Decido.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, e comportando o feito julgamento antecipado (art. 355, I, CPC), passo ao mérito.

A controvérsia cinge-se à correção de erro registral que unificou indevidamente a totalidade do imóvel da autora à área de um empreendimento imobiliário, quando a venda realizada abrangia apenas a porção dos fundos.

A prova documental (Escritura Pública - ID. 1992999) é inconteste: a Sra. Zenaide vendeu apenas uma "parte destacada dos fundos". O Cartório, por equívoco reconhecido em nota técnica (ID. 1993000), registrou a venda da totalidade e encerrou a matrícula nº 182, fundindo-a na matrícula nº 8.515, onde hoje se encontra o Condomínio réu.

O pedido da autora, em sua literalidade, visa o "cancelamento do registro" e o retorno ao *status quo ante*. Contudo, o acolhimento integral dessa pretensão — anular a unificação e o registro da incorporação — traria consequências desproporcionais, atingindo a segurança jurídica de dezenas de famílias que adquiriram unidades no Condomínio Quadra Boulevard, terceiros de boa-fé amparados pela fé pública registral.

O Direito não tolera soluções que, para corrigir um erro, criem danos sociais ainda maiores (Princípio da Proporcionalidade). Por outro lado, não se pode admitir que a autora perca a propriedade de sua casa (parte da frente do terreno) por um erro burocrático.

A solução jurídica adequada reside na aplicação do princípio da **sanabilidade dos registros públicos** (art. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73). Se o registro não exprime a verdade, ele deve ser retificado. Não é necessário, contudo, "demolir" juridicamente o condomínio para devolver a propriedade à autora.

Basta determinar a **cisão registral** (desmembramento corretivo). A área correspondente aos fundos (efetivamente vendida) deve permanecer unificada ao condomínio, validando-se a incorporação apenas sobre essa parcela. A área remanescente (frente), que nunca saiu da esfera de domínio da autora, deve ser destacada da matrícula unificada nº 8.515 e receber nova matrícula própria e independente.

Dessa forma, compatibilizam-se os direitos em conflito: preserva-se a higidez do empreendimento imobiliário (quanto à área que lhe pertence de direito) e restaura-se o domínio da autora sobre a parcela que lhe foi indevidamente subtraída no papel.

Como a autora pediu o cancelamento total e a restauração da matrícula antiga, e o juízo está concedendo a retificação para abertura de matrícula nova (mantendo a validade parcial da unificação para o réu), configura-se a **parcial procedência**.

Ponto que, em ações que envolvem registros públicos, o STJ entende que o pedido de "anulação" pode ser compreendido como "retificação", se isso for suficiente para recompor o direito sem causar prejuízos maiores (Princípio da Instrumentalidade das Formas). O juiz não julga *extra petita* ao conceder a abertura de matrícula nova em vez de reativar a velha, pois o "bem da vida" (a propriedade regularizada) é o mesmo.



Vejam os que diz a jurisprudência:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FIXAÇÃO DE ALIMENTOS PROVISÓRIOS. ALEGAÇÃO DE SENTENÇA ULTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DOS PEDIDOS. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. **A apreciação da pretensão segundo uma interpretação lógico-sistemática da petição inicial não implica julgamento extra petita, pois, para compreender os limites do pedido, é preciso interpretar a intenção da parte com a instauração da demanda.** 2. (...). 3. O entendimento da Corte de origem encontra-se de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, nada havendo a alterar no acórdão recorrido. 4. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 1884336 RJ 2021/0124600-8, Data de Julgamento: 04/04/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/05/2022)

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao estabelecer que o pedido deve ser extraído da interpretação lógico-sistemática da petição inicial, conforme acima mencionado.

In casu, a **pretensão de fundo (bem da vida)** da parte autora é a recuperação da titularidade registral sobre a área da frente de seu imóvel. A técnica registral empregada para alcançar esse fim (seja pelo cancelamento do registro anterior, seja pela retificação com abertura de matrícula nova) constitui meio de execução da ordem judicial, cabendo ao magistrado, com apoio nos princípios da fungibilidade e da instrumentalidade das formas, adotar a solução que garanta o direito da autora com o menor prejuízo possível à segurança jurídica dos terceiros (condôminos).

Ademais, em matéria de Registros Públicos, vigora o princípio da verdade real, autorizando o juiz a determinar as retificações necessárias para que o assento reflita a realidade fática (art. 212 e 213 da LRP), ainda que de ofício, não havendo que se falar em violação ao princípio da adstrição.

III – DISPOSITIVO

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido formulado por **Maria das Graças de Freitas Pinheiro** em face dos requeridos, com resolução de mérito nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

a) **Declarar** que a área da frente do imóvel original (Matrícula antiga nº 182), não abrangida pela escritura de compra e venda (ID. 1992999), medindo aproximadamente 351,23m² (conforme dimensões remanescentes a serem apuradas com precisão em levantamento técnico (memorial descritivo do imóvel), se necessário), pertence exclusivamente ao espólio de Zenaide de Freitas Pinheiro e não integra o patrimônio do Condomínio réu;

b) **Determinar** ao Oficial do 2º Registro de Imóveis de Belém que proceda à **RETIFICAÇÃO** da Matrícula nº 8.515 (ou daquela que a sucedeu), para dela **desmembrar/destacar** a área remanescente descrita no item 'a', abrindo-se **NOVA MATRÍCULA** independente em nome de Zenaide de Freitas Pinheiro, mantendo-se na matrícula do condomínio apenas a área dos fundos (374,77m²) que foi legitimamente adquirida e unificada;

c) **Julgar improcedente** o pedido de cancelamento de toda a incorporação imobiliária ou de atos que afetem as unidades autônomas dos terceiros de boa-fé, ressalvada a correção da área total do terreno do condomínio.

Considerando a sucumbência recíproca, mas observando que a autora decaiu de parte mínima do pedido (pois obteve o bem da vida, que é a propriedade, apenas por via diversa), condeno os requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC.



Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Expeça-se mandado ao Oficial de Registro contendo as especificações necessárias.

Belém, 16 de dezembro de 2025

GISELE MENDES CAMARÇO LEITE

Juíza de Direito Titular da 5ª Vara Cível e Empresarial

**SERVIRÁ A PRESENTE, COMO MANDADO, CARTA E OFÍCIO (PROVIMENTO Nº 003/2009 - CJRMB).*

