



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0817505-95.2018.8.23.0010

APELANTE: FERNANDO REIS ARECO

APELADO: MUNICÍPIO DE BOA VISTA - RR

RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível, interposta por Fernando Reis Areco, contra sentença a proferida pelo Juízo da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Boa Vista, nos autos n.º 0817505-95.2018.8.23.0010, que julgou procedentes os pedidos formulados pelo Município de Boa Vista para declarar a nulidade da retificação de área da matrícula nº 39.980 e determinar o cancelamento da averbação AV-5, com reversão da área ao patrimônio público municipal, como parte do logradouro Alameda Sebastião Ferreira da Costa.

A sentença também reconheceu a ilegitimidade passiva do Cartório de Registro de Imóveis, extinguindo o processo, sem resolução do mérito, em relação à serventia. Fixou honorários advocatícios de R\$ 8.000,00 em favor do Município, a cargo do requerido, e de R\$ 4.000,00 em favor do Cartório, a serem suportados pelo ente municipal (mov. 313.1).

Os embargos de declaração opostos pelo requerido foram parcialmente acolhidos, sem efeitos modificativos, apenas para esclarecer a inaplicabilidade da Lei Municipal nº 2.538/2024 à hipótese (mov. 329.1).

Em suas razões recursais, o apelante suscita preliminar de cerceamento de defesa, em razão do indeferimento da prova testemunhal e da ausência de abertura de prazo para alegações finais, requerendo a anulação dos atos posteriores à petição do mov. 308 e o retorno dos autos à origem para complementação da instrução.

No mérito, sustenta a perda superveniente do objeto da demanda em decorrência da edição da Lei Municipal nº 2.538/2024, que autorizou a regularização de ocupações de áreas públicas. Subsidiariamente, defende a regularidade do procedimento de retificação imobiliária e sua convalidação pela municipalidade, diante da ausência de oposição administrativa e da cobrança de IPTU sobre a área acrescida.

Alega, ainda, que as irregularidades decorreram da atuação administrativa no loteamento, que a exclusão da serventia seria contraditória com o reconhecimento do vício registral e que o acréscimo não prejudica o uso comum da área. Requer a reforma da

sentença, com a improcedência dos pedidos e a inversão dos ônus sucumbenciais (mov. 337.1).

Em contrarrazões, o Município de Boa Vista pugna pelo desprovimento do recurso, sustentando a inexistência de cerceamento de defesa, a inaplicabilidade da legislação municipal invocada e a impossibilidade de incorporação de área pública mediante retificação registral ou de convalidação do ato pela cobrança de tributos. Requer, também, a majoração dos honorários advocatícios recursais (mov. 344.1).

O relatado é suficiente.

Inclua-se na pauta de julgamento eletrônico, nos moldes do art. 109 do RITJRR.

Boa Vista - RR, 13 de outubro de 2026.

(ae) Desa. **Elaine Bianchi** - Relatora



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0817505-95.2018.8.23.0010

APELANTE: FERNANDO REIS ARECO

APELADO: MUNICÍPIO DE BOA VISTA - RR

RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Conforme relatado, trata-se de apelação interposta por Fernando Reis Areco contra sentença que julgou procedentes os pedidos formulados pelo Município de Boa Vista para declarar a nulidade da retificação de área da matrícula nº 39.980 e determinar o cancelamento da averbação AV-5, em razão da incorporação indevida de área destinada a logradouro público.

A sentença também reconheceu a ilegitimidade passiva do Cartório de Registro de Imóveis, extinguindo o processo, sem resolução do mérito, em relação à serventia.

Em síntese, o apelante suscita cerceamento de defesa pelo indeferimento da prova testemunhal e pela ausência de oportunidade para apresentação de alegações finais.

No mérito, sustenta a perda superveniente do objeto em razão da Lei Municipal n.º 2.538/2024 e, subsidiariamente, a regularidade da retificação, que teria sido convalidada pela atuação administrativa e pela cobrança de IPTU sobre a área acrescida.

Pois bem.

Inicialmente, a preliminar de cerceamento de defesa não merece acolhimento, embora seja necessário ajustar parte da fundamentação adotada na origem.

Com efeito, o simples fato de não ter sido interposto agravo de instrumento contra a decisão que indeferiu a prova testemunhal não autoriza concluir, automaticamente, pela preclusão da matéria.

Nos termos do art. 1.009, § 1º, do Código de Processo Civil, as questões resolvidas na fase de conhecimento que não comportem impugnação imediata podem ser suscitadas em preliminar de apelação. Assim, a insurgência deve ser examinada a partir da efetiva necessidade da prova requerida.

Sob essa perspectiva, contudo, não se identifica restrição indevida ao exercício da defesa. A controvérsia envolve a correspondência entre os limites do imóvel particular e a área

destinada ao sistema viário, questão esclarecida mediante documentação e perícia técnica, realizada após a conversão do julgamento em diligência.

No requerimento do mov. 308.1, o recorrente reiterou a pretensão de ouvir testemunhas, especialmente em razão da edição de legislação municipal sobre regularização fundiária, sem individualizar os fatos relevantes que dependeriam desse meio de prova. O alcance da norma superveniente constitui questão jurídica, enquanto a eventual regularização do imóvel exige demonstração documental do procedimento administrativo correspondente.

Ademais, a perícia reconheceu circunstâncias favoráveis à narrativa defensiva, como as falhas na execução das obras municipais e a cobrança de IPTU sobre a área ampliada. Desse modo, tais acontecimentos já integravam o conjunto probatório, sendo desnecessária a reabertura da instrução para sua confirmação por testemunhas.

O ponto decisivo reside nas consequências jurídicas desses fatos, cuja apreciação não depende da prova oral pretendida. Incidem, portanto, os arts. 370, parágrafo único, e 443 do Código de Processo Civil, que autorizam o indeferimento fundamentado de diligências desnecessárias.

Igualmente, o despacho do mov. 299.1, ao anunciar o julgamento e oportunizar manifestações, não assegurou o deferimento de novos requerimentos probatórios. O pedido apresentado pelo apelante foi expressamente apreciado na sentença, que indicou, além da preclusão, a suficiência dos elementos documentais e técnicos existentes. O exame do requerimento no próprio pronunciamento de mérito não configura, nessas circunstâncias, decisão-surpresa.

Também não caracteriza tratamento desigual a circunstância de o juízo ter reexaminado a legitimidade da serventia. A apreciação dessa questão processual não torna necessária uma prova cuja pertinência não foi demonstrada, devendo cada requerimento ser avaliado de acordo com seus pressupostos e sua utilidade para a solução da causa.

Quanto à ausência de alegações finais, embora sua apresentação constitua oportunidade de sistematização das teses após a instrução, a nulidade exige demonstração de prejuízo, conforme o art. 282, § 1º, do Código de Processo Civil.

No caso, o apelante participou da produção da perícia, apresentou quesitos e se manifestou sobre o laudo no mov. 247.1, inclusive invocando as falhas administrativas identificadas pela profissional. Posteriormente, também deduziu argumentos sobre a legislação superveniente e se pronunciou após o anúncio do julgamento.

A insurgência não aponta elemento decisivo sobre o qual tenha sido impedido de se manifestar, limitando-se a invocar a complexidade da demanda e a necessidade de encerramento formal da instrução. Essas alegações, desacompanhadas da demonstração de

prejuízo concreto, não justificam a invalidação dos atos processuais.

Em situação envolvendo suficiência da perícia e ausência de prejuízo pela falta de alegações finais, o Superior Tribunal de Justiça preservou as conclusões das instâncias ordinárias, reconhecendo o impedimento ao reexame dessas premissas pela Súmula 7/STJ (EDcl no AgInt no AREsp nº 3.013.229/MG, Rel. Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, publicação em 18/6/2026).

Rejeita-se, por conseguinte, a preliminar.

No mérito, a prova técnica produzida no mov. 236.2 demonstrou que a retificação ultrapassou a finalidade de corrigir inexatidões na descrição do imóvel. Ao responder aos quesitos do Município, a perita identificou a incorporação de 301,78 m² da área destinada à Alameda Sebastião Ferreira da Costa, esclarecendo que o muro do imóvel acompanhou o prolongamento irregular da calçada e avançou sobre o espaço previsto para a via pública.

A conclusão decorreu do confronto entre a documentação do loteamento, os registros imobiliários e o levantamento realizado no local. Não se trata, portanto, de mera diferença de metragem relativa a uma área já compreendida no título de aquisição, mas de ampliação dos limites do lote mediante inclusão de terreno destinado ao logradouro.

Os arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/1973 permitem a retificação de registros omissos ou inexatos, mas não conferem ao procedimento a função de substituir o título necessário à aquisição de propriedade alheia.

A esse respeito, o Superior Tribunal de Justiça, no REsp nº 1.228.288/RS, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 3/3/2016, afastou a utilização da retificação registral para aquisição de área acrescida após alteração viária, ressaltando que o procedimento se destina à correção dos assentos existentes. A orientação se ajusta ao caso, em que a alteração física decorrente das obras municipais foi utilizada como fundamento para ampliar o imóvel particular. Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. ART. 213 DA LEI N . 6.015/73. PRETENSÃO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE . 1. A Lei de Registros Públicos busca dar plena validade, eficácia e segurança aos registros, visando, sobretudo, proteger o interesse dos legítimos proprietários e de terceiros. 2 Não serve o procedimento de retificação constante da Lei de Registros Públicos como forma de aquisição ou aumento de propriedade imobiliária, pois destinado apenas à correção dos assentos existentes no registro de imóveis, considerando-se a situação fática do bem. 3 . Recurso especial desprovido. (STJ - REsp: 1228288 RS 2011/0003239-6, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 03/03/2016, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/03/2016)

É certo que a perícia também apontou falhas do Município na liberação do loteamento e na execução do calçamento. Esses elementos devem ser considerados e podem explicar a compreensão do apelante quanto à existência de uma sobra de área. Não constituem,

entretanto, autorização para sua incorporação ao patrimônio particular.

Mesmo admitida a boa-fé do recorrente, o equívoco administrativo na implantação das obras não substitui o procedimento legal de disposição do bem público. Tampouco a atualização cadastral e a cobrança de IPTU representam título de aquisição, autorização de transferência ou convalidação da ampliação registral.

A alegada ausência de oposição administrativa também não modifica essa conclusão. Embora a Lei de Registros Públicos admita, em determinadas condições, a anuência presumida do confrontante regularmente notificado, tal mecanismo não transforma a retificação em instrumento de aquisição de área pública.

Da mesma forma, a ausência de implantação da alameda naquele trecho e a alegação de restrições ambientais à sua execução não demonstram que a área pertença ao apelante. A destinação constante do loteamento não desaparece pelo simples desuso, e eventual limitação à implantação da via não produz transferência do terreno ao proprietário confrontante.

No tocante à Lei Municipal nº 2.538/2024, impõe-se esclarecer que a ausência do imóvel no Anexo I não é suficiente, isoladamente, para afastar toda possibilidade de incidência do diploma legal.

Isso porque o art. 5º contempla hipótese específica de regularização de avanços construtivos consolidados em áreas públicas que não comprometam a mobilidade urbana, sem estabelecer expressamente a mesma restrição territorial prevista para os loteamentos relacionados no anexo.

Todavia, essa previsão não promove a regularização automática das ocupações. O dispositivo pressupõe atuação da EMHUR, apresentação da documentação necessária no prazo legal e avaliação dos requisitos para a regularização, inclusive quanto à sua modalidade onerosa ou gratuita.

No caso, o Ofício nº 36224-EMHUR/DIR/DIROP/2025, juntado no mov. 279.2, informa expressamente que não foi autorizada regularização para o imóvel em discussão. O apelante, por sua vez, não demonstra a obtenção de título administrativo que legitime a incorporação da área, sustentando que o registro existente dispensaria novas providências.

Esse argumento não procede, pois a validade da averbação constitui precisamente o objeto da demanda. Sua existência não afasta a necessidade de comprovar o fundamento jurídico da aquisição do terreno acrescido.

Assim, ainda que se admita, em abstrato, a possibilidade de enquadramento da situação no art. 5º da lei municipal, a mera autorização legislativa para regularização não

convalida o ato registral questionado nem elimina o interesse do Município em obter seu cancelamento. Afasta-se, portanto, a alegação de perda superveniente do objeto, por esses fundamentos.

Também não há contradição entre a exclusão do Cartório do polo passivo e o reconhecimento da invalidade da averbação. A exclusão decorreu de questão relacionada à capacidade processual e à legitimidade da serventia, sem pronunciamento que reconhecesse a lícitude do procedimento registral. São questões distintas, não sendo possível extrair da extinção processual a validação do ato impugnado.

Por fim, o precedente deste Tribunal invocado pelo apelante, relativo às Apelações Cíveis nº 0010.07.154391-1, 0010.06.151246-2 e 0010.06.151247-0, apresenta circunstâncias distintas. Naquele julgamento, foram consideradas a venda ad corpus, a ausência de oposição dos confinantes e a anuência da empresa vendedora à preservação dos limites dos imóveis. Não se extrai de sua fundamentação autorização para incorporar área destinada a logradouro público contra a oposição do Município, apoiada em prova pericial.

Desse modo, embora sejam necessários os ajustes de fundamentação acima expostos, subsiste a conclusão de que a retificação registral foi utilizada para ampliar a propriedade particular sobre área pública sem título legitimador, mostrando-se adequado o cancelamento determinado na origem.

Diante do exposto, conheço do recurso, rejeito a preliminar de cerceamento de defesa e, no mérito, nego-lhe provimento, mantendo a sentença, com os ajustes de fundamentação consignados.

Em razão do desprovimento integral do recurso e do trabalho adicional realizado nesta instância, majoram-se os honorários advocatícios devidos pelo apelante ao Município de Boa Vista de R\$ 8.000,00 para R\$ 9.000,00, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, preservados os demais capítulos da sentença.

É como voto.

Boa Vista - RR, data constante do sistema.

(ae) Des. **Elaine Bianchi** – Relatora



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0817505-95.2018.8.23.0010

APELANTE: FERNANDO REIS ARECO

APELADO: MUNICÍPIO DE BOA VISTA - RR

RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI

EMENTA: DIREITO CIVIL, ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO IMOBILIÁRIA. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. INCORPORAÇÃO DE LOGRADOURO PÚBLICO. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL SUPERVENIENTE. AUSÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO AUTOMÁTICA. SENTENÇA MANTIDA, COM AJUSTES DE FUNDAMENTAÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível contra sentença que julgou procedente pedido do Município de Boa Vista para declarar a nulidade da retificação de área da matrícula nº 39.980 e determinar o cancelamento da averbação AV-5, em razão da incorporação indevida de área destinada a logradouro público. O apelante suscita cerceamento de defesa, perda superveniente do objeto pela edição da Lei Municipal nº 2.538/2024 e convalidação da retificação pela atuação administrativa e pela cobrança de IPTU.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) verificar se o indeferimento da prova testemunhal e a ausência de alegações finais configuram cerceamento de defesa; (ii) definir se a legislação municipal superveniente ocasionou a perda do objeto da demanda; e (iii) determinar se a retificação registral e a conduta administrativa legitimaram a incorporação da área pública.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A ausência de agravo de instrumento contra o indeferimento de prova não implica, automaticamente, preclusão, observado o art. 1.009, § 1º, do CPC. A prova testemunhal, contudo, revela-se desnecessária diante da suficiência da documentação e da perícia e da ausência de indicação de fatos relevantes que dependessem de sua produção.

4. O indeferimento fundamentado do requerimento probatório na sentença não caracteriza decisão-surpresa quando previamente anunciado o julgamento. A ausência de alegações finais, nas circunstâncias do caso, não acarreta nulidade, pois houve manifestação sobre a perícia e as questões supervenientes, sem demonstração de prejuízo concreto.

5. A perícia identificou a incorporação de 301,78 m² da área destinada à Alameda Sebastião Ferreira da Costa. A retificação imobiliária destina-se à correção de inexatidões registrais e não substitui o título necessário à aquisição de propriedade alheia.

6. As falhas municipais na execução das obras, a atualização cadastral, a

cobrança de IPTU e a alegada boa-fé do proprietário não constituem autorização para transferência de área pública. A ausência de implantação da via tampouco atribui o domínio ao particular.

7. A ausência do imóvel no Anexo I da Lei Municipal nº 2.538/2024 não basta, isoladamente, para afastar a hipótese de regularização prevista em seu art. 5º. Entretanto, o dispositivo exige procedimento administrativo e atendimento de requisitos específicos, sem convalidar automaticamente ocupações ou averbações. A inexistência de regularização autorizada para o imóvel afasta a perda superveniente do objeto.

8. A exclusão da serventia do polo passivo por fundamento processual não implica reconhecimento da validade do ato registral. O precedente invocado pelo apelante apresenta circunstâncias distintas, relacionadas à anuência da empresa vendedora e à ausência de oposição dos confinantes.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida, com ajustes de fundamentação. Honorários advocatícios majorados em grau recursal.

Tese de julgamento: “1. A retificação registral não constitui meio de aquisição de área pública, cuja incorporação ao imóvel particular não se legitima por falhas administrativas, atualização cadastral ou cobrança de IPTU. 2. A autorização legislativa para regularização de avanços construtivos em áreas públicas não convalida automaticamente averbação imobiliária, sendo necessário o atendimento dos requisitos e do procedimento administrativo previstos em lei.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 11, 282, § 1º, 370, parágrafo único, 443 e 1.009, § 1º; Lei nº 6.015/1973, arts. 212 e 213; Lei Municipal nº 2.538/2024, art. 5º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.228.288/RS, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Terceira Turma, j. 3.3.2016; STJ, EDcl no AgInt no AREsp nº 3.013.229/MG, Rel. Min. Humberto Martins, Terceira Turma, publicação em 18.6.2026.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os membros da 2ª Turma da Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, à unanimidade de votos, em conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatora. Participaram do julgamento os eminentes Desembargadores: Mozarildo Cavalcanti (Presidente e Julgador), Elaine Bianchi (Relatora) e Cristóvão Suter (Julgador). Sessão virtual do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, data constante no sistema.

(ae) Desa. **Elaine Bianchi** - Relatora