



**ESTADO DE ALAGOAS
PODER JUDICIÁRIO**

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de União dos Palmares (AL)

Av. Padre Donald S/N., Cohab Nova - CEP 57800-000, Fone: 3281-2250, Uniao Dos Palmares-
AL - E-mail: vara1uniao@tjal.jus.br

Autos nº 0701616-27.2024.8.02.0056

Ação: Retificação ou Suprimento ou Restauração de Registro Civil

Requerente: Adriana Mangabeira Wanderley

Requerido: Espólio de Flávio José Mangabeira Wanderley

DECISÃO

Trata-se de **AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE DEMARCAÇÃO E DIVISÃO DE TERRAS PARTICULARES** ajuizada por **ADRIANA MANGABEIRA WANDERLEY** em face de **ESPÓLIO DE FLÁVIO JOSÉ MANGABEIRA WANDERLEY**, ambos nos autos qualificados.

A parte requerente alega, em síntese, que herdou dos seus genitores uma fração de 25 hectares da fazenda denominada Riacho do Brejo, localizada em Santana do Mundaú, e registrado sob a Matrícula nº 252 do Cartório de Registro de Imóveis de União dos Palmares, conforme processo de inventário nº 0021290-33.2006.8.02.0001.

Menciona que a área do imóvel é maior do que a área registrada na matrícula (sendo registrado apenas 20 hectares dos reais 100 hectares), ficando esse fato apontado no acordo realizado entre os herdeiros no processo de inventário. Por tal motivo, o formal de partilha não pôde ser registrado, restando pendente os procedimentos demarcatórios para regularização da área.

Por outro lado, informa que o outro herdeiro, Flávio José Magabeira Wanderley, a quem caberia 75 hectares da fazenda, faleceu em 2022, sendo que a companheira dele iniciou um relacionamento com uma pessoa de comportamento questionável, o qual começou a realizar atos para impedir a autora de entrar na propriedade, proferir ameaças, bem como tentando promover a venda do imóvel em sua integralidade, ignorando a quota parte da autora.

Assim, necessita da demarcação da área para a retificação da matrícula do imóvel, a fim de que seja realizado o registro do formal de partilha, preservando-se o direito de propriedade da autora, bem como a sua segurança.

Realizou, ainda, pedido de tutela de urgência.



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

ESTADO DE ALAGOAS

PODER JUDICIÁRIO

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de União dos Palmares (AL)

Av. Padre Donald S/N., Cohab Nova - CEP 57800-000, Fone: 3281-2250, Uniao Dos Palmares-AL - E-mail: vara1uniao@tjal.jus.br

Juntou documentos de págs. 11/68.

Foi realizado despacho para que a parte justificasse a competência deste Juízo, nos termos do art. 48 do CPC (pág. 72).

A parte apresentou manifestação em págs. 75/79.

Vieram-me os autos.

DECIDO.

I – Da competência

Conforme explicado na inicial, o objeto dos autos originou-se da ação de inventário nº 0021290-33.2006.8.02.0001, oriundo da 21ª Vara de Sucessões de Maceió.

Neste sentido, o art. 48 do CPC dispõe como sendo da competência do local de domicílio do autor da herança as ações em que o espólio seja réu, motivo pelo qual foi determinado a apresentação de justificativa ao autor.

Ao se manifestar acerca da competência, o autor justificou no art. 47, §1º do CPC, no qual dispõe que para ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro da situação da coisa.

Pois bem.

Sabe-se que a regra do art. 47, §1º do CPC trata de **competência absoluta**, por envolver direito real sobre bem imóvel, conforme pacífico entendimento jurisprudencial. A norma contida no art. 48, por sua vez, refere-se à **competência relativa** e é inaplicável quando houver disposição específica que trate da matéria, como ocorre no presente caso.

A presente demanda - de natureza demarcatória e retificatória - possui objeto autônomo e pressupõe a verificação da situação fática e jurídica do imóvel, impondo-se a observância da regra do art. 47, §1º do CPC, que prevalece sobre o art. 48 em razão de sua especialidade e natureza absoluta.

Além disso, vale dizer que existem entendimentos que relativizam tal regra, principalmente quando as decisões da ação demarcatória sejam conflitantes ao do inventário. Contudo, no caso concreto, é importante esclarecer que **a ação de inventário já encontra-se sentenciada e arquivada**, inexistindo risco de prolação de decisões conflitantes entre juízos distintos.



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

ESTADO DE ALAGOAS

PODER JUDICIÁRIO

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de União dos Palmares (AL)

Av. Padre Donald S/N., Cohab Nova - CEP 57800-000, Fone: 3281-2250, Uniao Dos Palmares-AL - E-mail: vara1uniao@tjal.jus.br

A pretensão atual, portanto, não interfere na esfera de competência do juízo do inventário e visa tão somente possibilitar o correto registro do formal de partilha, ao passo que **concordo com a justificativa apresentada pelo autor e reconheço a competência desta comarca para prosseguir e julgar o feito.**

II - Do recebimento da petição inicial

Inicialmente, a petição inicial encontra-se na sua devida forma, atendendo aos requisitos previstos nos artigos 319 e 320 do Código de Processo Civil Brasileiro, estando presentes as condições da ação e satisfeitos os pressupostos processuais.

Assim, deve ser recebida a petição inicial para os seus devidos fins e processada pelo **RITO DO ART. 574 E SEQUINTE**.

III – Da tutela de urgência

Segundo inteligência do art. 300 do CPC, a tutela de urgência poderá ser concedida quando houver elementos que evidenciem **(a) a probabilidade do direito e (b) o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.**

No caso em análise, verifica-se que a parte autora pleiteia a indisponibilidade do imóvel, com o objetivo de impedir sua alienação irregular, bem como obstar o registro do formal de partilha até o julgamento da presente demanda.

No que se refere ao primeiro requisito, qual seja, a **probabilidade do direito**, entendo que encontra-se presente, tendo em vista que a autora apresentou documentação idônea que demonstra ter herdado 25 hectares da área em litígio, conforme termo de audiência acostado às págs. 20/22.

Quanto ao requisito do **perigo de dano** ou risco ao resultado útil do processo, este também se revela presente, especialmente diante da demonstração da tentativa de alienação da fazenda objeto da herança, sem a devida anuência da autora, conforme se depreende dos documentos juntados às págs. 37/61.

A tentativa de venda, ao menos em sede de



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

ESTADO DE ALAGOAS

PODER JUDICIÁRIO

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de União dos Palmares (AL)

Av. Padre Donald S/N., Cohab Nova - CEP 57800-000, Fone: 3281-2250, Uniao Dos Palmares-AL - E-mail: vara1uniao@tjal.jus.br

cognição sumária, aparentemente está sendo promovida pela companheira do falecido Flávio José Mangabeira Wanderley (também herdeiro da fazenda da inicial) a qual também estaria pleiteando a meação da quota-parte do espólio no bojo do inventário de nº 0724399-52.20228.02.0001.

Conforme narrado pela autora, a referida companheira tem adotado condutas lesivas, tais como ameaças e impedimento de acesso ao bem, além da já mencionada tentativa de alienação integral da fazenda. Tais atos, caso não haja a devida intervenção judicial, revelam-se aptos a comprometer o resultado útil do processo.

Dessa forma, estando presentes os requisitos autorizadores da tutela de urgência, **impõe-se o seu deferimento.**

Ante o exposto:

1. **RECEBO** a petição inicial.

2. **DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA** para **BLOQUEAR**, até o o julgamento da presente demanda, a tentativa de alienação da fazenda Riacho do Brejo, de matrícula nº 252, localizada na cidade de Santana do Mundaú, bem como **IMPEDIR**, também até o julgamento da demanda, o registro do formal de partilha do inventário dos genitores da autora, expedido no processo nº **0021290-33.2006.8.02.0001**, bem como o eventual formal de partilha do inventário do herdeiro Flávio José Mangabeira Wanderley, de nº **0724399-52.2022.8.02.0001**.

3. A fim de que seja possível o cumprimento da medida acima, **OFICIE-SE** ao Cartório de Registro de Imóveis de União dos Palmares para que realize as anotações necessárias na matrícula do imóvel.

Além disso, **OFICIE-SE**, via *intra jus*, à 21ª Vara Cível da Capital, para que tome ciência desta decisão, principalmente no que refere-se ao bloqueio para venda do imóvel e impedimento de registro de eventual formal de partilha expedido nos autos nº 0724399-52.2022.8.02.0001 daquela comarca, até o julgamento desta demanda.

Inclusive, vale ressaltar que a comunicação acima é de extrema importância, visto que, ao analisar os autos do inventário do herdeiro Flávio José (nº 0724399-52.2022.8.02.0001) foi observado pedido de autorização de venda da fazenda objeto destes autos, ainda pendente de análise do juízo, o que evidentemente pode conflitar com os interesses deste atual processo.



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

ESTADO DE ALAGOAS

PODER JUDICIÁRIO

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de União dos Palmares (AL)

Av. Padre Donald S/N., Cohab Nova - CEP 57800-000, Fone: 3281-2250, Uniao Dos Palmares-AL - E-mail: vara1uniao@tjal.jus.br

3. **CITE-SE** a parte requerida, na pessoa do seu inventariante, para que apresente contestação, no prazo de 15 (quinze) dias.

4. **PUBLIQUE-SE** edital, a fim de que eventuais interessados tome ciência da demanda, nos termos do art. 576, parágrafo único.

5. Apresentada contestação, **INTIME-SE** o autor para réplica, também no prazo de 15 (quinze) dias.

6. Após, **VOLTE-ME** concluso para designação de perito, a fim que seja levantado o traçado da linha demarcada, nos termos do art. 579.

União dos Palmares (AL), 29 de maio de 2025

Douglas Beckhauser de Freitas

Juiz de Direito