



PROCESSO Nº 0816239-08.2023.8.19.0011

APELANTE: JORGE JACINTHO DA COSTA CERQUEIRA

APELADO: CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CABO FRIO/RJ

RELATORA: DES. SUELY LOPES MAGALHAES

RECURSO DE APELAÇÃO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CABO FRIO/RJ EM FACE DO REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ATA DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL. O REGISTRO FOI ADIADO, EM RAZÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA TER SIDO CELEBRADA 07 (SETE) ANOS APÓS O ENCERRAMENTO DAS ATIVIDADES DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA, PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL. A SENTENÇA JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. PARECER DA PROCURADORIA DE JUSTIÇA PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO. CONQUANTO O TÍTULO ASSINADO PELO DECLARADO SÓCIO DA EMPRESA, A SOCIEDADE EMPRESÁRIA NÃO POSSUÍA MAIS PERSONALIDADE JURÍDICA PARA PRATICAR O ATO DE ALIENAÇÃO DO BEM IMÓVEL. AS EXIGÊNCIAS ESTÃO DE ACORDO COM OS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE REGISTRAL E DA DISPONIBILIDADE. A *QUAESTIO JURIS*





SUBJACENTE AO PEDIDO DEDUZIDO É COMPLEXA, NÃO PODENDO SER DIRIMIDA NESTA ESTREITA VIA ADMINISTRATIVA, ONDE NÃO SE ADMITE DILAÇÃO PROBATÓRIA. O PLEITO DEVE SER DECIDIDO NA VIA JUDICIAL, DIANTE DA IMPOSSIBILIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVAS NO PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO Nº 3 DO CONSELHO DA MAGISTRATURA, EM MATÉRIA DE REGISTROS PÚBLICOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº 0816239-08.2023.8.19.0011, em que é Apelante JORGE JACINTHO DA COSTA CERQUEIRA e interessado o CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CABO FRIO/RJ;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **UNANIMIDADE** de votos, **conhecer e negar provimento ao recurso de apelação**, nos termos no voto da Relatora.

Relatório





Trata-se de Procedimento de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 2º Ofício de Justiça da Comarca de Cabo Frio/RJ em face do requerimento de registro de Ata de Adjudicação Compulsória Extrajudicial, lavrada em 31/08/2023, naquela serventia, Livro nº 864, fls. 146/151, ato 056, referente ao imóvel designado pelo Lote de Terreno nº 22, da Quadra nº 24, do Loteamento “Recreio de Cabo Frio”, Gamboa, zona urbana da cidade de Cabo Frio/RJ, inscrito na matrícula 3.223 (PJe 91900207 - instruída com a documentação PJe 91900209/91900216).

O Oficial Registrador adiou o ato pretendido em razão das regras determinadas nos artigos 1.258, 1.259, 1.260, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça - Parte Extrajudicial, 216-B da Lei nº 6.015/73 e Provimento CNJ nº 150/2023. Outrossim, independentemente de tais formalidades, destacou que, na Ata Notarial, é declarado que a proprietária do imóvel, Finança Empreendimento Ltda., encerrou as suas atividades em 04/01/1990, conforme certidão de baixa de inscrição no CNPJ, expedida em 20/06/2023, pelo Ministério da Fazenda - Receita Federal. Consignou-se na Ata, a declaração do solicitante, aduzindo desconhecer a nomeação de representante legal daquela para lavratura de escritura pública. Contudo, destacou que o Recibo de Sinal e Princípio de Pagamento da promessa de venda do lote em questão, está datado de 29/09/1997, ou seja, 07 (sete) anos após ao encerramento das atividades da empresa. Desta forma,





considerou impossível que a sociedade figure como transmitente de qualquer bem móvel ou imóvel.

Em sede de impugnação (PJe 105034147 - instruída com os documentos PJe 105036103/105036105), a parte suscitada aduziu que, através do Recibo de Sinal e Princípio de Pagamento, celebrado em 29/09/1997, em caráter irrevogável e irretratável, a sociedade empresarial, Finança Empreendimentos Ltda., inscrita sob o CNPJ nº 03.976.354/0001-64, com endereço em Campo Grande- MS, representada pelo sócio, Orlando Oliveira Lima, prometeu vender o imóvel em questão, pelo preço de R\$20.000,00 (vinte mil reais), sendo que o valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) foi pago no ato da assinatura do instrumento particular, por meio do cheque nº 300470, sacado do Unibanco S/A a título de sinal, e acordado que o saldo remanescente de R\$15.000,00 (quinze mil reais) seria quitado através de 03 (três) parcelas mensais, vencidas em 29/10/1997, 29/11/1997 e 29/12/1997, acrescidas do índice de juros e correção monetária de poupança. Destacou que, o promissário comprador quitou integralmente o preço do negócio jurídico, informando que, a sociedade empresária, promitente vendedora, encerrou suas atividades em 04/01/1990, ou seja, 07 (sete) anos antes da celebração do aludido contrato, razão pela qual o negócio jurídico, em tese, seria nulo, na forma do artigo 169¹ do Código Civil. No entanto, na defesa dos interesses dos

¹ Art. 169. O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo.





terceiros de boa-fé, com fulcro no Enunciado do CNJ nº 537², da VI Jornada de Direito Civil, deve ser aplicada a Teoria da Aparência, considerando que a sociedade Finança Empreendimentos Ltda., representada pelo sócio Orlando Oliveira Lima, se identificou como legítima proprietária do bem. Alegou ainda que, considerando todo o contexto, o erro do adquirente é escusável, e que a consequência da revogação dos efeitos do negócio jurídico se revela extremamente desproporcional, diante do fato de que o suscitado exerce a posse do imóvel há mais de 25 (vinte e cinco) anos. Consta dos autos, que o impugnante notificou extrajudicialmente a empresa para a lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, sem lograr êxito.

A sentença (PJe 148137469) julgou a dúvida procedente.

Recurso de Apelação (PJe 153007969 – anexando a documentação PJe 153007971) interposto pela parte suscitada, reiterando todos os argumentos expendidos ao longo deste procedimento.

Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça oficiando pelo não provimento do recurso de apelação, com a consequente

² Enunciado 537 – A previsão contida no art. 169 não impossibilita que, excepcionalmente, negócios jurídicos nulos produzam efeitos a serem preservados quando justificados por interesses merecedores de tutela.





confirmação da sentença de procedência da dúvida (fls. 08/11).

É o relatório.

Da acurada análise dos autos, verifica-se que o recurso interposto não merece provimento.

O presente procedimento teve início a partir do requerimento de registro de Ata de **Adjudicação Compulsória Extrajudicial**, lavrada em 31/08/2023, no Cartório do 2º Ofício de Justiça da Comarca de Cabo Frio/RJ, referente ao imóvel designado pelo Lote de Terreno nº 22, da Quadra nº 24, do Loteamento “Recreio de Cabo Frio”, Gamboa, zona urbana da cidade de Cabo Frio/RJ, inscrito na matrícula 3.223.

Entretanto, o Oficial Registrador obstou o registro pretendido, porquanto, dentre os documentos apresentados e exigidos por lei, verificou-se que o recibo de sinal e princípio de pagamento da promessa de venda estava datado de 29/09/1997, sendo que, em 04/01/1990, ou seja, 07 (sete) anos antes, a proprietária do imóvel, a sociedade empresária Finança Empreendimentos Ltda., encerrou suas atividades. Logo, não poderia ter figurado como transmitente do bem.

A Lei nº 14.382/2022, fruto da conversão da Medida Provisória nº 1.085/21, inseriu o artigo 216-B na Lei de





Registros Públicos, possibilitando a adjudicação compulsória de forma extrajudicial. Confira-se:

“Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.

§ 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seusessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:

*I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;
II - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;
III - ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do*



respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade;

IV - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;

V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);

VI - procuração com poderes específicos.

§ 2º O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

§ 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão.”

É de curial sabença, que o procedimento de Adjudicação Compulsória terá lugar, quando o interessado demonstrar que quitou o preço alinhavado através de Promessa de Compra e Venda de Imóvel (ou Cessão), e não obteve,



consensualmente, a competente Escritura de Compra e Venda, que lhe permite a regularização imobiliária com a transferência no Registro de Imóveis.

Todavia, na hipótese *sub analise*, como corretamente destacou o Oficial Suscitante, o negócio jurídico foi celebrado em 29/09/1997, tendo como promissário comprador o ora apelante, e como, promitente vendedor, a sociedade empresária, Finança Empreendimento Ltda., então representada pelo sócio, Orlando Oliveira Lima.

Ocorre que, referida sociedade encerrou as suas atividades em 04/01/1990, conforme certidão de baixa de inscrição no CNPJ, pelo Ministério da Fazenda – Receita Federal, ou seja, teria celebrado o negócio e dado quitação 07 (sete) anos após ter encerrado suas atividades, quando não mais existia a respectiva personalidade jurídica. Desta forma, incontestável a violação aos princípios da Continuidade e Disponibilidade Registrais.

Por sua vez, o próprio apelante reconhece a inatividade da sociedade empresária, quando da realização do negócio jurídico, que afirma ser, “em tese”, nulo.

Neste contexto, segue o aresto deste E. Conselho da Magistratura, *mutatis mutandis*:





“DUPLO GRAU OBRIGATÓRIO DE JURISDIÇÃO. SERVIÇO REGISTRAL. CONSULTA. REQUERIMENTO DE FORNECIMENTO DE TRASLADO DE ESCRITURA, CUJOS OUTORGANTES VENDEDORES ALEGAM TEREM SIDO LUDIBRIADOS NO NEGÓCIO JURÍDICO, TENDO REVOGADO A PROCURAÇÃO DAQUELA QUE OS REPRESENTOU ALGUNS DIAS APÓS A CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO, QUANDO DA CONSTATAÇÃO DO ALEGADO ERRO. SENTENÇA QUE ORIENTOU O OFICIAL CONSULENTE A ENTREGAR CÓPIA DAS ESCRITURAS ÀS PARTES. ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS A ESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA, POR IMPOSIÇÃO DO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. FUNCIONÁRIA DA SERVENTIA QUE CONFERIU AS FORMALIDADES EXTRÍNSECAS AO ATO, A AUTENTICIDADE, A REGULARIDADE FORMAL DA PROCURAÇÃO, E A IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO QUE PODERÁ PROVADA NAS VIAS ORDINÁRIAS. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº 0321417-69.2016.8.19.0001; Relator: Des. Paulo de Tarso Neves; Julgamento: 21/03/2019)

É de conhecimento ordinário que, a dúvida é um procedimento administrativo vinculado, por meio do qual o oficial de registro, a pedido do interessado, submete a exigência apresentada, mas não satisfeita, à decisão judicial.





Neste desiderato, ainda que exercida por Juiz de Direito, a função de julgar processos de dúvida não se confunde com a função jurisdicional, já que o processamento e os efeitos da dúvida são diferentes daqueles próprios do processo contencioso. Na dúvida, o Judiciário não exerce a função primacial de julgar conflitos de interesse, na acepção jurídica do termo, nem atua em função jurisdicional ordinária.

Desta forma, a natureza administrativa do procedimento da dúvida é incompatível com a dilação probatória, seja qual for a natureza da prova pretendida, na medida em que a dúvida não comporta exame dos aspectos substanciais do título apresentado, discutindo-se, tão somente, a possibilidade do seu registro, sem considerações a respeito do direito nele consubstanciado.

A garantia do direito que o recorrente visa resguardar, qual seja, a validade do negócio jurídico celebrado entre as partes, deve ser buscada na via judicial, essa sim, adequada para o exame detalhado dos fatos.

Dito isso, destaca-se o entendimento sedimentado deste Conselho da Magistratura, consubstanciado no Enunciado nº 03, em matérias de Registros Públicos. Confira-se:





“Enunciado nº 3 – O procedimento de dúvida não admite dilação probatória em razão de sua natureza administrativa.”

Conclui-se, portanto, que agiu de maneira correta e cautelosa o Oficial Registrador, a quem não cabe decidir acerca da prevalência de direitos e interesses particulares, mas garantir a observância dos princípios que regem o Direito Registral e, conseqüentemente, a confiabilidade e segurança dos atos que são levados a registro.

Colhe-se nas palavras da douta Procuradoria (fls. 10/11):

“Observa-se nos autos que a empresa FINANÇA EMPREENDIMENTOS LTDA teria encerrado suas atividades, inclusive com baixa na inscrição no CNPJ, pelo menos desde maio de 1989, conforme certidão juntada no id. 91900214 (fls. 05).

*Com efeito, a empresa FINANÇA EMPREENDIMENTOS LTDA não possuía mais personalidade jurídica para fins de praticar ato de alienação de bem imóvel, ainda que um de seus sócios tenha assinado o respectivo contrato e firmado declaração de concordância com a adjudicação, sendo nulo o negócio jurídico em questão, além de violar os **Princípios da Continuidade Registral e da Disponibilidade**.*





*O Princípio da Continuidade que rege o sistema registral determina que, em relação a cada imóvel, deve existir uma cadeia de titularidades, a vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular, assegurando a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente. Deve haver um **encadeamento histórico sucessivo** na transmissão dos direitos imobiliários. Esse é o sentido do encadeamento subjetivo exigido pela Lei de Registros Públicos.*

É exatamente o que decorre da inteligência dos arts. 195 e 237 da Lei 6.015/76 (...)

O Princípio da Disponibilidade estabelece que ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo Registro Imobiliário, conforme dispõe o artigo 1.047, inciso XII do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro (...)

É cediço que em termos de Registros Públicos há de se respeitar a mais estrita legalidade, não podendo o Oficial Registrador adentrar no mérito do pedido de registro, sendo-lhe possível apenas cotejar as exigências legais com os documentos que lhe são apresentados.





Destaque-se, ainda, que não se está a negar eventual direito da parte interessada, nada impedindo que suas alegações sejam comprovadas nas vias ordinárias.

Sabe-se, entretanto, que tal providência excede os estreitos limites da seara registral, restrita à verificação da legalidade da conduta do Oficial ao formular suas exigências pautadas na lei.

Destarte, merecem prosperar as exigências formuladas pelo Sr. Oficial, necessárias a viabilizar, com suficiente certeza, a comprovação de que os documentos levados a registro correspondem à verdade dos fatos e das manifestações de vontade das partes, dando a terceiros, por meio da publicidade e da fé pública, a Segurança Jurídica devida, razão pela qual merece confirmação o julgamento prolatado pelo Juízo a quo.”

Por tais razões, voto no sentido de **conhecer e negar-se provimento ao recurso de apelação**, nos termos do voto acima assinalado.

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica.

DES. SUELY LOPES MAGALHAES

Relatora

