



REMESSA NECESSÁRIA Nº 0013463-58.2013.8.19.0063

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE TRÊS RIOS

INTERESSADO: GERALDO ALEXANDRE DA COSTA JANUÁRIO

RELATOR: DESEMBARGADOR CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA

Remessa necessária. Registros públicos. Procedimento de dúvida. Requerimento de registro de Formal de Partilha. Registro adiado em razão de divergência entre o que consta do título e o que se encontra nos assentos registrais quanto à descrição do imóvel em questão. Sentença de procedência da dúvida. Encaminhamento dos autos a este E. Conselho da Magistratura, por imposição do art. 48, § 2º da LODJ. Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça opinando pela confirmação da sentença. Os títulos judiciais não escapam ao exame de qualificação registraria, pois para que um título possa ingressar no Fólio Real, faz-se necessária a correta e completa identificação do imóvel objeto do negócio jurídico. Observância ao princípio da especialidade objetiva e da segurança jurídica. Procedimento de dúvida que não admite dilação probatória. Aplicação do Enunciado nº 03 do Conselho da Magistratura, em matéria de registros públicos. Sentença que se confirma, em reexame necessário.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de remessa necessária nº **0013463-58.2013.8.19.0063**, em que é suscitante o **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE TRÊS RIOS** e interessado **GERALDO ALEXANDRE DA COSTA JANUÁRIO**;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do Conselho da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em remessa necessária, **confirmar a sentença**, nos termos do voto do Relator.



RELATÓRIO

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 1º Ofício de Justiça de Três Rios, a partir do requerimento apresentado por GERALDO ALEXANDRE DA COSTA JANUÁRIO, objetivando o registro do Formal de Partilha extraído dos autos do Inventário de ELIAS JANUÁRIO (processo 0005785-70.2005.19.0063), junto à matrícula imobiliária nº 4.247 (02/07)

O Oficial esclarece que deixou de efetuar o registro diante da divergência entre o que consta do Formal de Partilha e o que consta dos assentos registraes, quanto à descrição do imóvel.

Relata o Oficial suscitante que o Formal se refere ao imóvel da matrícula 4.247 do Livro 3-D como sendo composto de ***“uma casa de residência denominada nº 303, localizada na Rua Manoel Duarte”***, sem indicar qual a área do terreno ou suas características e confrontações, enquanto na matrícula imobiliária o imóvel está descrito como ***“Uma Quarta parte do prédio de residência, sito à rua Manoel Duarte, no 307 nesta cidade, coberta de telhas, com seis cômodos, sendo quatro forradas e assoalhadas e dois sem forro e de piso cimentado e as respectivas instalações elétricas e sanitárias. Uma Quarta parte do melo prazo de terras com quatrocentos e oitenta e quatro metros quadrados, sendo a Quarta parte cento e vinte e um metros quadrados, onde se acha edificado o prédio acima descrito, foreiro à Casa de Caridade de Paraíba do Sul, com as seguintes confrontações: frente para a rua Manoel Duarte, com onze metros (Um), por um lado com José Martins dos Santos, em linha de quarenta e quatro metros, fundos com terreno do prazo no 301, por uma linha de onze metros (1.1m), por outro lado com terrenos do próprio espólio, por uma linha de quarenta e quatro metros sendo o terreno todo que é um prazo com 968m²”***, constando ainda do Fólio Real que já houve transferência de 1/4 do prédio para o livro 2-K nº 2.883.

Atendendo a requerimento do Ministério Público (fl.15 – index 20), foi acostado aos autos as peças que acompanharam o formal de partilha (fls. 18/27 – index 23).

O Ministério Público requereu expedição de ofício à Prefeitura Municipal a fim de que informe todos os nomes de rua e numeração que já existiram envolvendo o imóvel, bem como a intimação de Maria Lúcia da Costa Januário e demais herdeiros do falecido nos endereços constantes de fls.22, na medida em que todos têm interesse na



averbação do formal de partilha que lhes confere a propriedade do imóvel (fls.29 – index 34).

Em resposta ao ofício, a Prefeitura Municipal de Três Rios manifestou-se às fls. 43/44 (index 53) e fls. 51/59 (index 61 e 66).

Os autos foram remetidos ao Ministério Público, que requereu a manifestação do Oficial (fls.61-index-71), tendo este esclarecido que à construção averbada foi atribuído o nº 307 da Rua Manoel Duarte (fl.65 – index 76).

O Ministério Público requereu nova intimação da Prefeitura Municipal de Três Rios, para que apresente o IPTU referente ao imóvel 307 da Rua Manoel Duarte (fl.67 – index 78), o que foi providenciado às fls. 71/75 – index 83.

O Oficial suscitante, atendendo ao requerido pelo Ministério Público às fls. 77 (index 89) e fl.89 (index 105), acostou a nota devolutiva com as exigências registrais formuladas (fls. 85/87 – index 100) e a certidão imobiliária atualizada (fls. 92/94-v – index 109).

O Ministério Público requereu audiência especial para saneamento das dúvidas existentes (fls. 114/116), tendo o interessado concordado (fl.120) e o Oficial discordado (fl. 144/146), destacando a necessidade de cumprimento das exigências registrais formuladas, tendo em vista os princípios da unicidade matricial e da especialidade objetiva.

O interessado requereu sobrestamento do feito (fl.155), sendo deferido por 15 (quinze) dias, conforme despacho de fl. 157.

A sentença de fls. 162/164 julgou a dúvida procedente.

Os autos vieram ao Conselho da Magistratura, por força do disposto no artigo 48, parágrafo 2º da LODJ.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls. 196/199), opinando pela confirmação da sentença.

É o relatório.

Passo ao voto:

Inicialmente, cumpre-se destacar que, mesmo se tratando de um título judicial apresentado para registro, este não pode escapar ao exame de qualificação registrária, por meio do qual se efetiva o princípio da legalidade. Vale dizer que, cabe ao Oficial do RGI conferir se o título apresentado se encontra apto a ser registrado, observando-se os princípios e normas norteadores dos registros públicos.

Nesse sentido, leciona o Professor Luiz Guilherme Loureiro, em sua obra Registros Públicos – Teoria e Prática – 4ª edição – pag. 303:

*“O princípio da legalidade é efetivado mediante o exame de qualificação do título apresentado. Qualquer que seja a natureza do título (escritura pública, instrumento particular, **título judicial**, título administrativo), está sujeito à qualificação registraria. **É atribuição do oficial registrador proceder à qualificação do título, ainda que se trate de mandado ou carta de sentença extraída de ação judicial.**”* (Grifo nosso).

Não é outro o entendimento de outros tribunais pátrios acerca da matéria:

*“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Negativa de acesso ao registro de carta de adjudicação expedida em reclamação trabalhista. Imóveis penhorados em ações de execução fiscal movida pelo INSS. Indisponibilidade resultante do disposto no art. 53, § 1º, da Lei n. 8.212/1991. **Título judicial que assim como qualquer outro, deve ser submetido a qualificação registrária.** Registro inviável. Recurso não provido.”* (Agravado de Instrumento n.º 2008/0233766-7 TJ/SP, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas). (Grifo nosso).

Isto porque os cartórios de registro imobiliário, como se sabe, compõem verdadeiros cadastros da propriedade imóvel, por meio dos quais se constituem, se alteram ou se extinguem os direitos reais sobre bens imóveis. É o que proclama o artigo 407 do Código de Normas da CGJ - Parte Extrajudicial, *in verbis*:

*“Art. 407. O Registro de Imóveis destina-se ao registro e à averbação de títulos declaratórios, constitutivos, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis, operando-se, com o registro ou a averbação, a constituição, a transmissão ou a extinção de direitos reais nos atos **inter vivos**; ou a disponibilidade ou a validade em relação a terceiros, nos atos mortis causa ou declaratórios.”*

Para atingir tal finalidade pública, compete aos Cartórios de Registros Imobiliários cumprirem os princípios e normas da Lei nº 6.015/63, dos quais depende a idoneidade do registro, dentre esses princípios, destacam-se o da continuidade



registral e o da especialidade objetiva, os quais se aplicam à questão debatida nos presentes autos.

O presente procedimento de dúvida teve início a partir do requerimento de registro do Formal de Partilha extraído dos autos do Inventário de ELIAS JANUÁRIO (processo 0005785-70.2005.19.0063), junto à matrícula imobiliária nº 4.247, tendo o Oficial Registrador deixado de efetuar o registro diante da divergência da descrição do imóvel no Formal de Partilha comparado ao que conta dos assentos registraes, afrontando o princípio da especialidade objetiva.

Com efeito, o Formal de Partilha traz a descrição do imóvel como sendo ***“uma casa de residência, denominada como nº 300, localizada na Rua Manoel Duarte, composta de 3 quartos, 2 sala, banheiro, Cozinha, varanda na frente a área nos fundos, piso de taco e de cimento, forrada, com instalações elétricas e sanitárias, bem como o respectivo terreno onde se encontra a mesma edificada, Registrada no RI sob o nº 4.247, livro 3-D, fls. 2”***, sendo certo que a numeração do imóvel foi retificada para nº 303, conforme se observa do Formal de Partilha, assim como de seu aditamento, bem como seus anexos, cujas cópias se encontram acostadas às fls. 18/27 – index 23.

Tal descrição diverge do que consta assentado no RGI, conforme se observa da certidão acostada às fls. 04/05 – index 04, onde se verifica que o imóvel matriculado sob o nº 4.247 encontra-se descrito e caracterizado da seguinte forma:

CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: Uma Quarta parte do prédio de residência, sito à Rua Manoel Duarte, nº 307, nesta cidade, coberta de telhas, com seis cômodos, sendo quatro forradas e assoalhadas e dois sem forro e de piso cimentado e as respectivas instalações elétricas e sanitárias. Uma Quarta parte do meio prazo de terras com quatrocentos e oitenta e quatro metros quadrados, sendo a Quarta parte cento e vinte e um metros quadrados, onde se acha edificado o prédio acima descrito, foreiro á Casa de Caridade de Paraíba do Sul, com as seguintes confrontações: frente para a rua Manoel Duarte, com onze metros (11m), por um lado com José Martins dos Santos, em linha de quarenta e quatro metros, fundos com terreno do prazo nº 301, por uma linha de onze metros (11m), por outro lado com terrenos do próprio espólio, por uma linha de quarenta e quatro metros sendo o terreno todo que é um prazo com 968m².*****

Na referida matrícula imobiliária consta, ainda a averbação de construção de **“uma casa residência composta de 3 quartos, 1 sala, banheiro, cozinha, varanda na frente e área nos fundos”**.

Portanto, o Formal como ora se apresenta não pode ingressar no Fólio Real, visto que estar-se-ia a violar o Princípio da Especialidade Objetiva, previsto nos artigos 176, § 1º, inciso II, item 03 e 225, da Lei n.º 6.015/76. Senão vejamos:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3:

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

(...)

II - são requisitos da matrícula:

(...)

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver;

(...)

Art. 225 - **Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis**, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.



§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

Acrescente-se, ainda, o disposto pela Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça- Parte extrajudicial, em seu artigo 1047, *ipsis litteris*:

Art. 1.047. Ao serviço, à função e à atividade de registro imobiliário aplicam-se os princípios da:

(...)

X – especialidade objetiva a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos apresentados para registro; (...)

Ou seja, o princípio da especialidade objetiva exige a exata descrição e individuação do imóvel compreendido pelo objeto do negócio jurídico celebrado e visa afastar a possibilidade de ocorrência de confusão em torno de sua identificação, providência que se faz indispensável, por sua vez, para a preservação da segurança e eficácia dos atos registrais e negócios jurídicos subjacentes.

Pelo exposto, verifica-se correta a recusa do Oficial suscitante em proceder ao ato pretendido pelo interessado, uma vez que cabe a ele cabe garantir a observância das normas legais e princípios que regem o Direito Registral, e, conseqüentemente, a confiabilidade e segurança dos atos que são levados a registro.



Não é demais ressaltar, que a análise do deste Conselho limita-se à esfera administrativa, restrita à verificação da legalidade da conduta do Oficial ao formular suas exigências pautadas na lei, reservando-se aos interessados buscarem o reconhecimento de seus direitos nas vias ordinárias, com a devida produção de provas e sob o crivo do contraditório. Inclusive, este é o entendimento consolidado por este Egrégio Conselho da Magistratura no Enunciado nº 3- em matéria de registros Públicos. Confira-se:

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

Sobre o tema, leciona Walter Ceneviva, em sua obra Lei dos Registros Públicos Comentada, Ed. Saraiva, 15º edição, página 400:

“A dúvida é pedido de natureza administrativa, formulado pelo oficial, a requerimento do apresentante de título imobiliário, para que o juiz competente decida sobre legitimidade de exigências feita, como condição do registro pretendido. “

Acrescente-se entendimento sedimentado deste Conselho da Magistratura, consubstanciado no Enunciado nº 03, em matérias de Registros Públicos:

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

Sendo assim, conclui-se que agiu de forma correta e cautelosa o Oficial Registrador, a quem cabe garantir a observância dos princípios que regem o Direito Registral, e, conseqüentemente, a confiabilidade e segurança dos atos que são levados a registro.

Por fim, como bem observado pelo Ministério Público de Segundo Grau, em seu parecer de fls. 196/199, *“não se está a negar eventual direito da parte interessada, nada impedindo que as 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.”*



Por todo o exposto, apreciando o feito em razão da remessa necessária, vota-se no sentido de CONFIRMAR a sentença de procedência da dúvida.

Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2025.

Desembargador **CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA**
Relator