



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
CONSELHO DA MAGISTRATURA
GABINETE DO DES. MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES

13

PROCESSO Nº 0911920-35.2023.8.19.0001

SUSCITANTE : CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DA CAPITAL

INTERESSADO: ELIAS MENAGED

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. AVERBAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO DE LOJA EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO, SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA. QUIESCÊNCIA DOS CONDÔMINOS. DESNECESSIDADE. EXIGÊNCIA. DESCABIMENTO.

1. Remessa necessária de autos de dúvida suscitada pelo Oficial do 5º Ofício de RGI da Capital e julgada procedente por sentença do Juízo de Registros Públicos, submetida a duplo grau obrigatório de jurisdição administrativa, nos termos do art. 48, § 2º, da Lei Estadual nº 6.956/2015 (LODJ).

2. Requerida, pelo interessado, averbação de desdobramento de loja situada em pavimento térreo de edifício vertical, o suscitante adiou o ato por entender exigível a aprovação unânime dos demais condôminos (art. 1.343, Código Civil).

3. A exigência é totalmente descabida, por se tratar de mera divisão interna da unidade privativa, desdobrando-se em duas, com a devida licença do Poder Público municipal, sem afetar a área comum nem expandir a área privativa. A fração ideal resultante do desdobramento obtém-se facilmente por singela regra de três, sem qualquer prejuízo ao condomínio, que aliás já efetua, informalmente, a cobrança em separado das duas lojas desdobradas.

4. A exigência levantada implica na interferência de vontade alheia sobre decisão tomada pelo titular do direito, sem previsão legal ou convencional.

5. Precedentes deste Conselho da Magistratura.

6. **REFORMA DA SENTENÇA para julgar improcedente a dúvida e insubsistente a exigência**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Remessa Necessária nº 0911920-35.2023.8.19.0001, em que é Suscitante o





CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL, figurando como interessado ELIAS MENAGED,

ACORDAM os Desembargadores que compõem o Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos termos do voto do relator, em **REFORMAR A SENTENÇA**. Decisão unânime.

* * *

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, em razão de requerimento de averbação de desdobramento, sem acréscimo de área, da Loja A, do edifício situado na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 769, nesta cidade, que resultou em 02 (duas) lojas autônomas, designadas por Loja A e Loja B (Id nº 73545602, PJe). Instruem-na os documentos dos Id's nº 73545603/73545629 (PJe).

Em sua inicial, o Oficial Suscitante esclarece que deixou de atender ao pleito em razão da necessidade de apresentação de declaração, datada e assinada por todos os atuais condôminos do edifício, com firma reconhecida e título de propriedade registrado naquela serventia, haja vista que o desmembramento do imóvel altera o uso da edificação, devendo, então, ser observado o disposto no artigo 1.343¹ do Código Civil.

Em sede de impugnação (Id's nº 78378668 e 78384732, PJe), a parte suscitada, em suma, aduz que a alteração do bem foi interna, tendo sido levantada apenas uma parede, transformando uma loja em duas, com a autorização devida, conforme consta da Certidão de Aceitação nº 22/0193/2023, emitida pelo Município do Rio de Janeiro. Refere que o condomínio já vem cobrando cotas em separado das duas unidades. Pede a improcedência da dúvida e, subsidiariamente, que seja reduzida a exigência para aprovação de maioria simples em assembleia geral do condomínio, cuja administração informou ser impossível obter a unanimidade, já que vários proprietários se encontram fora do país e outros faleceram sem que seus sucessores providenciassem os respectivos inventários. Com a impugnação, vieram os documentos dos Id's nº 78382408/78382409 e 78384741/78385919 (PJe).

Manifestação do Oficial Suscitante (Id nº 83216535, PJe) reiterando os termos expendidos na inicial da dúvida.

¹ Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.



Parecer ministerial em primeiro grau (Id nº 97128801, PJe), no sentido de não vislumbrar interesse público para justificar a sua intervenção.

Por meio da de sentença Id nº 131600714 (PJe), o juízo *a quo* julgou a dúvida procedente, considerando que *“não há como enxergar os espaços individualmente e que o desmembramento altera o uso da edificação, tornando necessária a concordância unânime dos condôminos”*.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do disposto no artigo 48, § 2º da LODJ.

A Procuradoria de Justiça (fls. 06/09) opinou pela reforma da sentença, para que a dúvida seja julgada improcedente.

É o relatório. Voto:

Com razão a douta Procuradoria de Justiça.

Já lá se vai mais de ano e meio que o interessado requereu ao serviço suscitante a averbação do desdobramento de um imóvel, consistente em loja comercial, no pavimento térreo de edifício situado na Av. Nossa Senhora de Copacabana (loja de rua), transformada em duas lojas por meio de simples divisão interna (Id nº 73545622, PJe).

Na ocasião, o requerente apresentou plantas arquitetônicas do desdobramento (Id nº 73545627) e certidão de aceitação emitida pelo Poder Público municipal (Id nº 73545626), emitida em 23-6-2023, mas que informa a concessão da aceitação nada menos que oito anos antes: em 6 de janeiro de **2015**:



 **PREFEITURA
DA CIDADE
DO RIO DE JANEIRO**

**Certidão de Aceitação
Nº 22/0193/2023**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INOVAÇÃO E SIMPLIFICAÇÃO
SUBSECRETARIA DE CONTROLE E LICENCIAMENTO URBANÍSTICO**

Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização
Gerência de Licenciamento e Fiscalização - Botafogo

Para prova junto ao Registro Geral de Imóveis e à Secretaria Municipal de Fazenda
**ESTA CERTIDÃO SÓ É VÁLIDA MEDIANTE A VERIFICAÇÃO DA AUTENTICIDADE DE SEU
NÚMERO E CONTEÚDO NA PÁGINA DA SMDEIS NA INTERNET: <http://certidoessmdeis.rio.gov.br>**

Processo : EIS-PRO-2023/07829
Requerente : ELIAS MANAGED
Assunto : 2ª Via da Certidão nº 22/0028/2015

Processo : 02/01/000654/2013
Requerente : ELIAS MANAGED
Endereço : Avn N/s de Copacabana, 769 LOJA A

Licença(s) Concedida(s) : Licença de modificação sem acréscimo de área em prédio existente com
desdobramento da loja existente em 2 lojas

Uso e Atividade : comercial
Implantação no Terreno : não afastado das divisas
Área Útil : 200,00 m²

Descrição da(s) Edificação(ões)
- Avn N/s de Copacabana, 769 (comercial)

Informações Complementares
sem reconhecimento da legalidade do figurado como existente, área da loja "A" 93,00 m2 ; área da loja
"B" 107,00 m2.

Aceitação concedida em 06 de janeiro de 2015.

Rio de Janeiro, 23 de junho de 2023.

Já de saída estava plenamente demonstrado, portanto, que se tratava de desmembramento apenas da área privativa que já pertencia ao requerente, dividindo-se uma loja em duas, sem afetar em nada a área comum do edifício, nem tampouco expandir (ou reduzir) a metragem quadrada da unidade autônoma.

No entanto, houve-se o Oficial de levantar exigência fundada no art. 1.343 do Código Civil, e, diante do inconformismo do interessado, suscitar a presente dúvida, adiando a prática do ato registral.

A norma legal invocada dispõe que *"a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos"*.

Mas o interessado não construiu pavimento algum, nem tampouco erigiu novo edifício no solo comum — a julgar pelo valorizado endereço, é de todo improvável até que exista solo remanescente para edificar...; não fez surgirem, tampouco, quaisquer novas unidades.

Afirmou-se no ofício de suscitação de dúvida que a alteração pretendida pelo interessado *"interfere em todo sistema de direitos da*



edificação, afetando, inclusive, a definição de áreas comuns e áreas privativas” (Id nº 73545602).

Eis aí uma afirmação de difícil intelecção, e aparentemente gratuita. Permanece um mistério em que medida o desdobramento de uma única loja em duas, com a mesma destinação (comercial), sem aumento de área, afeta a definição das áreas comuns!

Quanto à área privativa, o máximo de labor que se vislumbra é calcular, mediante simples regra de três, as frações ideais das duas unidades desdobradas — cuja soma deverá corresponder, necessariamente, à fração ideal da unidade originária desmembrada, sem importar em qualquer prejuízo para o condomínio, que inclusive já vem cobrando cotas separadas das duas lojas, ainda que informalmente (Id’s nº 78385911 e 78385913).

Na verdade, a presente dúvida exacerba de muito o estrito cumprimento da determinação insculpida no art. 1.296 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça, segundo a qual *“nas hipóteses de desdobramento de imóveis urbanos e rurais, os oficiais deverão adotar cautelas na verificação da área, medidas, características e confrontações dos imóveis resultantes, a fim de evitar que se façam retificações sem o devido procedimento legal.”*

Salta aos olhos que, apesar de não poucos julgados deste Conselho da Magistratura em casos idênticos ou similares, o 5º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital parece ser useiro e vezeiro em suscitar (e ressuscitar) as mesmas dúvidas, insistentemente, talvez para cansar os usuários do serviço público extrajudicial delegado.

Com efeito, entre outros tantos, confirmam-se os precedentes, todos oriundos de dúvidas suscitadas pelo mesmo cartório:

“APELAÇÃO. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO. REQUERIMENTO OBJETIVANDO A AVERBAÇÃO DE CERTIDÃO DE DESDOBRAMENTO SEM ACRÉSCIMO. OFICIAL SUSCITANTE QUE AFIRMA A NECESSIDADE DE: (1) APRESENTAR A CONCORDÂNCIA DE TODOS OS CONDÔMINOS DO EDIFÍCIO, COM FIRMA RECONHECIDA, E COM TÍTULO DE PROPRIEDADE REGISTRADO NAQUELE CARTÓRIO, COM RELAÇÃO A DESDOBRAMENTO DA LOJA; (2) APRESENTAR DECLARAÇÃO DATADA E ASSINADA PELOS PROPRIETÁRIOS, COM FIRMA RECONHECIDA, CONSTANDO A FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO DE



CADA LOJA RESULTANTE DO DESDOBRAMENTO; (3) APRESENTAR O IPTU DE CADA LOJA RESULTANTE DO DESDOBRAMENTO; E (4) PROMOVER O CANCELAMENTO DAS LOCAÇÕES CONSTANTES DA MATRÍCULA OU APRESENTAR DECLARAÇÃO DATADA E ASSINADA PELOS PROPRIETÁRIOS, COM FIRMA RECONHECIDA, CONSTANDO QUAL UNIDADE RESULTANTE ESTÁ LOCADA. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. INTERPOSIÇÃO DE RECURSO PELA INTERESSADA. PARECER DA PROCURADORIA PELO CONHECIMENTO E PROVIMENTO PARCIAL DA APELAÇÃO, AFASTANDO-SE A EXIGÊNCIA RELATIVA À APRESENTAÇÃO DA CONCORDÂNCIA DE TODOS OS CONDÔMINOS DO EDIFÍCIO, POSTO QUE A INTERESSADA APRESENTOU CERTIDÃO DE ACEITAÇÃO, EXPEDIDA PELA PREFEITURA MUNICIPAL E A ÁREA A SER DESDOBRADA NÃO É DE USO COMUM. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.” (Processo nº 0915701-65.2023.8.19.0001; Relator: José Carlos Maldonado de Carvalho; Julgamento: 10/10/2024)

“REEXAME NECESSÁRIO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE CERTIDÃO DE MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO EM SALA EXISTENTE, TRANSFORMANDO-A EM TRIPLEX, EXPEDIDA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO. ATO ADIADO PELO OFICIAL REGISTRADOR ANTE A NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DA ANUÊNCIA DE TODOS OS DEMAIS CONDÔMINOS; CERTIDÃO ATUALIZADA DA PREFEITURA BEM COMO APRESENTAR PLANTAS DA OBRA. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. SENDO COMPROVADO QUE A OBRA FOI REALIZADA EM ÁREA EXCLUSIVA E NÃO EM ÁREA COMUM, NÃO HÁ QUE SE FALAR EM NECESSIDADE DE APROVAÇÃO PELOS DEMAIS CONDÔMINOS. DIREITO DO PROPRIETÁRIO DE CONSTRUIR EM ÁREA DE COBERTURA EM SUA RESPECTIVA UNIDADE PRIVATIVA, CONFORME PREVISTO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO E NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. CONSTRUÇÃO APROVADA REGULARMENTE PELA PREFEITURA MUNICIPAL. CABIMENTO DA EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO ATUALIZADA DA





SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
CONSIDERANDO A DATA DA CERTIDÃO QUE CONSTA
DOS AUTOS. SENTENÇA QUE SE REFORMA
PARCIALMENTE, EM REEXAME NECESSÁRIO.”
(Processo nº 0121742-86.2020.8.19.0001; Relator: Des. Gilmar
Augusto Teixeira; Julgamento: 22/06/2023)

“DUPLO GRAU OBRIGATÓRIO DE JURISDIÇÃO.
SERVIÇO REGISTRAL. 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DA CAPITAL. DÚVIDA. NEGATIVA DE
AVERBAÇÃO DE OBRA DE MODIFICAÇÃO E
ACRÉSCIMO EM COBERTURA. REGISTRADOR QUE
ADIOU A AVERBAÇÃO REQUERIDA POR ENTENDER
NECESSÁRIA A CONCORDÂNCIA DOS DEMAIS
CONDÔMINOS. SENTENÇA JULGOU IMPROCEDENTE A
DÚVIDA. DECLARAÇÃO DO SÍNDICO E PARECER
TÉCNICO DA ARQUITETA NO SENTIDO DE QUE O
ACRÉSCIMO DE ÁREA CONSTRUÍDA SE DEU APENAS
NA ÁREA EXCLUSIVA DA UNIDADE DA COBERTURA
02, SEM AFETAÇÃO DE ÁREA COMUM E SEM
QUALQUER IMPUGNAÇÃO DOS DEMAIS
CONDÔMINOS. LOGO, AFASTA-SE A NECESSIDADE DE
APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA CONDOMINIAL.
SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME
NECESSÁRIO.” (Processo nº 0165983-87.2016.8.19.0001;
Relatora: Des. Myriam Medeiros da Fonseca Costa;
Julgamento: 11/11/2021)

Por oportuno, convém mencionar as pertinentes
considerações tecidas no parecer da douta Procuradoria de Justiça (cf. fls.
07/09):

*“De fato, qualquer modificação na área comum do prédio, como a
construção de outro pavimento, ou, no solo comum, depende de
aprovação da unanimidade dos condôminos, conforme preceitua o
art. 1.343 do Código Civil, (...)*

*Todavia, no caso em apreço, a exigência não merece prosperar, eis
que foi apresentada Certidão de Aceitação nº 22/0193/2023
expedida pela Prefeitura Municipal, na qual consta a modificação
da Loja A em Lojas A e B, sem acréscimo de área, entendendo que
**deve ter sido respeitada a área exclusiva da unidade
autônoma** (id. 73545626).*

*Não cabe ao Oficial de Registro de Imóveis solicitar outros
documentos ou requisitos não previstos na legislação aplicável,*



mas sim se foi respeitada a fração ideal constante na matrícula do imóvel, conforme disposto nos artigos 1.296 e 1.297 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro (...)

Neste caso, não se pode negar a averbação pretendida, tendo sido o desdobramento da unidade aprovado regularmente pela Prefeitura Municipal.

Destarte, improcede a exigência formulada pelo Sr. Oficial, tendo em vista que não encontra amparo no ordenamento jurídico pátrio, razão pela qual merece reforma o julgamento prolatado pelo Juízo a quo."

A exigência levantada implica na interferência de vontade alheia sobre decisão tomada pelo titular do direito, sem previsão legal ou convencional.

Ante o exposto, encaminho meu voto no sentido de **REFORMAR A SENTENÇA para julgar improcedente a dúvida e insubsistente a exigência levantada pelo Ofício suscitante.**

Rio de Janeiro, 19 de março de 2025.

MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES
DESEMBARGADOR RELATOR