



PROCESSO Nº 0871226-24.2023.8.19.0001

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 5º REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL

INTERESSADA: ELIANE SOARES COSTA DE BARROS

RELATOR: Desembargador LUCIANO SILVA BARRETO

REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE DIVÓRCIO, LAVRADA EM 09/12/2015. ATO REGISTRAL OBSTADO PORQUE O IMÓVEL NÃO FOI ARROLADO NA ESCRITURA DE DIVÓRCIO E TER SIDO ADQUIRIDO A TÍTULO ONEROSO NA CONSTÂNCIA DO CASAMENTO, PELO REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, SENDO NECESSÁRIA A SUA PARTILHA OU A COMPROVAÇÃO DE QUE FICOU EM CONDOMÍNIO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. NÃO HOUE INTERPOSIÇÃO DE RECURSO VOLUNTÁRIO E O FEITO FORA ENCAMINHADO A ESTE CONSELHO DA MAGISTRATURA. PROCURADORIA DE JUSTIÇA OPINOU PELA SUA CONFIRMAÇÃO. NO REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL OS BENS ADQUIRIDOS DE FORMA ONEROSA SE COMUNICAM ENTRE O CASAL. NECESSIDADE DE QUE SUA PARTILHA SEJA REGISTRADA, EM ATENDIMENTO AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. DISSENSO SOBRE SUA INCOMUNICABILIDADE QUE DEVERÁ SER DIRIMIDA NAS VIAS ORDINÁRIAS. SENTENÇA CONFIRMADA EM REEXAME NECESSÁRIO.

Visto, relatado e discutido este reexame necessário nos autos do Procedimento nº 0871226-24.2023.8.19.0001, em que figura como suscitante o **CARTÓRIO DO 5º REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL** e, interessada, **ELIANE SOARES COSTA DE BARROS**.

ACORDAM os Desembargadores que compõem o Conselho da Magistratura, em sessão realizada nesta data, **por unanimidade de votos**, em remessa necessária, **CONFIRMAR A SENTENÇA**, nos termos do voto do Relator.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador LUCIANO SILVA BARRETO
Relator





VOTO

Cuida-se de procedimento de **DÚVIDA** suscitada pelo Oficial do Cartório do 5º Registro de Imóveis desta Comarca da Capital, em requerimento de **registro de Escritura Pública de Divórcio**, lavrada em **09/12/2015**, em que são interessados **Clóvis Roldão Machado Barros e Eliane Soares Costa de Barros**, tendo por objeto o apartamento 202, da Rua Domingos Ferreira, nº 97, Copacabana, nesta cidade (Indexador 61161229 PJe).

O Oficial Registrador informou que 50% (cinquenta por cento) da nua propriedade do imóvel em questão foi adquirido por meio de compra e venda, em **29/05/2006**, na constância do casamento de **Clóvis e Eliane** – que foram casados sob o **regime da comunhão parcial de bens**.

Aduziu que na escritura apresentada não foi arrolado o imóvel objeto deste procedimento, sendo alegado através de petição dos interessados (Declaração de Incomunicabilidade de Imóvel), ter sido adquirido através de doação de numerário, sem a sua comprovação nem tampouco do imposto de transmissão.

Nesse passo, considerando que o bem foi adquirido a título oneroso, na constância do casamento, pelo regime da comunhão parcial de bens, obsteu o ato pretendido pela necessidade de apresentação da sua partilha ou a comprovação de que ficou em condomínio.

A exordial veio acompanhada de documentos (Indexadores 61161230/61161232 PJe).

A interessada ofereceu impugnação (Indexador 63539447 PJe), sob o argumento, em suma, de que o bem não se comunica com o ex-cônjuge Clóvis Roldão Machado de Barros, devido ao regime de comunhão parcial de bens e não ter havido esforços do casal para a construção patrimonial, visto que o pagamento integral do numerário para a sua quitação, foi efetuado por sua genitora.

Em anexo seguem documentos (Indexador 63542399/63542357 PJe).

O Oficial suscitante apresentou manifestação (Indexador 71910829 PJe), reiterando os termos constantes na exordial da dúvida.

O Ministério Público (Indexador 82288126 PJe), opinou no senti que seja a dúvida julgada procedente.



O juízo **a quo** julgou a dúvida procedente (Indexador 112768253 PJe).

Não foi interposto recurso voluntário.

O feito fora encaminhado a este Conselho da Magistratura, por força da necessidade de remessa necessária, nos termos do disposto no artigo 48, § 2º, da LODJ.

A Procuradoria de Justiça opinou pela **confirmação da sentença** (fls. 06/08).

Tecido esse breve relato e da análise percuciente dos elementos que integram os autos, extrai-se que a remessa deve ser conhecida, por preencher os requisitos de admissibilidade.

A interessada pretende o **registro de escritura pública de divórcio**, lavrada em **09/12/2015**, em que são interessados **Clóvis Roldão Machado Barros** e **Eliane Soares Costa de Barros**, tendo por objeto o apartamento 202, da Rua Domingos Ferreira, nº 97, Copacabana, nesta cidade.

O Oficial obsteu o ato registral pleiteado sob o argumento de que o imóvel fora adquirido a título oneroso na constância do casamento, pelo regime da comunhão parcial de bens, o qual não fora arrolado na escritura de divórcio, sendo necessária a sua partilha ou a comprovação de que ficou em condomínio.

A interessada, **ELIANE SOARES COSTA DE BARROS**, comprou 1/2 da nua-propriedade do imóvel em questão, em **29/05/2006**, enquanto era casada com **CLOVIS ROLDÃO MACHADO DE BARROS**, sob o regime da comunhão parcial de bens. A outra metade do referido imóvel foi adquirida por sua irmã, **SANDRA SOARES COSTA FALCÃO**, nos termos do **R-5** da certidão de ônus reais anexada aos autos:

R.5/95960-COMPRAS E VENDA DA NUA-PROPRIEDADE:-Nos termos de escritura de 29/05/06, Lº 4955 fls.141 do 14º Ofício de Notas desta cidade, prenotado no Lº 18E fls.269 nº 461214 em 02/06/06; CELIA MARIA DE ANDRADE CAMARA, já qualificada; vendeu a nua-propriedade do imóvel desta matrícula à SANDRA SOARES COSTA FALCÃO, brasileira, dentista, casada com MARCELO MACHADO FALCÃO, pelo regime da comunhão parcial de bens, CPF 074.683.827-19, residente nesta cidade; e ELIANE SOARES COSTA DE BARROS, brasileira, médica, casada com CLOVIS ROLDÃO MACHADO DE BARROS, pelo regime da comunhão parcial de bens, CPF 002.398.727-89, residente em Florianópolis-SC; pelo preço de R\$85.000,00. O Imposto de transmissão foi pago pela guia de nº 1105374 em 25/05/06 no valor de R\$1.700,00.-Rio de Janeiro, 28 de junho de 2006.





Levando em conta que a interessada **Eliane** adquiriu metade do imóvel em questão enquanto era casada com **Clóvis**, sob o regime da comunhão parcial de bens e não haver ressalva no sentido de que fora adquirido através de doação de numerário por parte de sua mãe, seria necessária sim, a partilha do referido bem ou a comprovação de que o mesmo ficou em condomínio.

Os dispositivos a seguir transcritos do Código Civil estabelecem que se comunicam os bens adquiridos, onerosamente, na constância do casamento sob o regime da comunhão parcial de bens:

Art. 1.658. No **regime de comunhão parcial, comunicam-se os bens que sobrevierem ao casal**, na constância do casamento, com as exceções dos artigos seguintes.

Art. 1.659. Excluem-se da comunhão:

I - os bens que cada cônjuge possuir ao casar, e os que lhe sobrevierem, na constância do casamento, por doação ou sucessão, e os sub-rogados em seu lugar;

II - os bens adquiridos com valores exclusivamente pertencentes a um dos cônjuges em sub-rogação dos bens particulares;

III - as obrigações anteriores ao casamento;

IV - as obrigações provenientes de atos ilícitos, salvo reversão em proveito do casal;

V - os bens de uso pessoal, os livros e instrumentos de profissão;

VI - os proventos do trabalho pessoal de cada cônjuge;

VII - as pensões, meios-soldos, montepios e outras rendas semelhantes.

Art. 1.660. Entram na comunhão:

I - os bens adquiridos na constância do casamento por título oneroso, ainda que só em nome de um dos cônjuges;

II - os bens adquiridos por fato eventual, com ou sem o concurso de trabalho ou despesa anterior;

III - os bens adquiridos por doação, herança ou legado, em de ambos os cônjuges;



IV - as benfeitorias em bens particulares de cada cônjuge;

V - os frutos dos bens comuns, ou dos particulares de cada cônjuge, percebidos na constância do casamento, ou pendentes ao tempo de cessar a comunhão.

Como bem observado pela Procuradoria, “(...) *verifica-se na certidão de ônus reais acostada no ID. 63542375 que 50% da nua-propriedade do imóvel foi adquirida por escritura de compra e venda, lavrada em 29/05/2006, na constância do casamento entre Clóvis e Eliane, que não o incluíram na partilha do divórcio (ID. 61161232). Neste caso, como o imóvel já foi registrado em nome de ambos na matrícula do imóvel, é imprescindível apresentar a partilha do referido bem que pertencia ao casal, em atendimento ao Princípio da Continuidade Registral.*”

Quanto ao Princípio da **Continuidade**, releva transcrever os seguintes dispositivos da Lei de Registros Públicos:

Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, **o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior**, qualquer que seja a sua natureza, **para manter a continuidade do registro.**

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, **não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.**
(Grifado)

Em idêntico sentido preceitua o artigo 1.047, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça – Parte Extrajudicial:

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

VI- Continuidade a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal e preserve as referências originárias, derivadas e sucessivas, de modo a resguardar a cadeia de titularidade do imóvel.

Na doutrina é oportuno trazer à colação a lição de Luiz Guilherme Loureiro:



Segundo o princípio da continuidade, os registros devem ser perfeitamente encadeados, de forma que não haja vazios ou interrupções na corrente registrária. Em relação a cada imóvel deve existir uma cadeia de titularidade à vista do qual só se fará o registro ou averbação de um direito se o outorgante dele figurar no registro como seu titular.

E complementa:

*Não só o nome do titular, com sua qualificação, deve ser coincidente no registro e no título. Assim, se consta no registro que o proprietário do imóvel é casado e na escritura de compra e venda em que figura como vendedor constar seu estado civil como divorciado, **deve ser providenciada a averbação do divórcio, bem como do esclarecimento da realização de eventual partilha, antes do registro deste título.** Da mesma forma, constando da escritura que o proprietário é casado, deve ser providenciada a averbação do nome do cônjuge e do regime de bens do casamento, em homenagem ao princípio da continuidade. (Registros Públicos – Teoria e Prática, p.620 e 622 – Luiz Guilherme Loureiro – 10ª edição – Salvador: Editora Juspodivm, 2019) (Grifado)*

Por fim, vale lembrar que o procedimento de dúvida registral possui natureza administrativa, circunscrito, portanto, ao exame da legalidade e pertinência da exigência formulada pelo Oficial Registrador, no exame de qualificação dos títulos apresentados para fins de registro ou averbação, não cabendo dilação probatória acerca da alegação de incomunicabilidade levantada pela interessada.

Desta forma, andou bem o Oficial Registrador ao suscitar a Dúvida em questão, pois a ele cabe zelar pela segurança das relações jurídicas, devendo ser **mantida a procedência da dúvida inicialmente suscitada.**

Por estes fundamentos, **VOTO no sentido de que seja confirmada a sentença, em seu reexame necessário.**

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador LUCIANO SILVA BARRETO
Relator

