



PROCESSO Nº: 0057575-02.2016.8.19.0001

Apelante: PARACHOS EUSTRATIOS CHADIMENOS

Apelado: CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Interessado: MUNICÍPIO DE RIO DE JANEIRO

Relatora: DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA

APELAÇÃO. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. REGISTRO OBSTADO DIANTE DA NECESSIDADE DE SER APRESENTADA PARA REGISTRO, A REMIÇÃO DO FORO COM O MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, OU RERRATIFICAR A ESCRITURA PARA CONSTAR O RESPECTIVO ALVARÁ DE PAGAMENTO DE LAUDÊMIO, JUNTANDO SUA CÓPIA AUTENTICADA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO. PARECER DA PROCURADORIA PELO DESPROVIMENTO DO APELO. MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO CONFIRMANDO QUE O IMÓVEL EM QUESTÃO ESTÁ INSERIDO DENTRO DOS LIMITES DAS ÁREAS DE SESMARIAS MUNICIPAIS, SENDO FOREIRO AO MUNICÍPIO. PERTINÊNCIA DA EXIGÊNCIA FORMULADA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da **APELAÇÃO Nº 0057575-02.2016.8.19.0001**, em que é Apelante, **PARACHOS EUSTRATIOS CHADIMENOS**, Apelado, **CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL** e Interessado, o **MUNICÍPIO DE RIO DE JANEIRO**.





ACORDAM os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA**, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso de apelação, nos termos do voto da Relatora.

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Capital, em razão do requerimento apresentado pelo interessado PARACHOS EUSTRATIOS CHADIMENOS, objetivando o registro de uma Escritura de Compra e Venda tendo por objeto o imóvel situado na Rua do Ouvidor nº 141, matriculado sob o nº 56.323, Centro, nesta cidade (fls.02/05, acompanhada dos documentos de fls. 06/20).

O Oficial esclarece que deixou de efetuar o registro requerido, por entender necessário que fosse apresentada para registro a Remição do Foro com o Município do Rio de Janeiro, ou rerratificar a escritura para constar o respectivo alvará de pagamento de Laudêmio, juntando a sua cópia autenticada.

Em sua impugnação, o Interessado afirma que o imóvel não é foreiro e que tal informação foi feita por equívoco do cartório, que deve ser retificado, de ofício, com o cancelamento da averbação (AV-12) e o registro da presente escritura de compra e venda (fls.23/25, com documentos de fls.26/31).

Manifestação do Oficial suscitante, afirmando que a eventual retificação ou nulidade do registro, que acarretaria, inclusive, o cancelamento dos atos que lhe foram posteriores, deverá ser postulada em sede própria (fls.33/34).

O Ministério Público opinou pela improcedência da dúvida, entendendo tratar-se de um erro a informação de que o imóvel seria foreiro (fl.36).

O Juízo de Registros Públicos determinou a expedição de ofício ao Município do Rio de Janeiro, para que informasse se o imóvel em questão é ou não foreiro (fl. 37), tendo o Município requerido que sejam apresentadas cópias da certidão cadastral do RGI e a planta de situação cadastral do imóvel (fl. 40).

Nova manifestação da Procuradoria-Geral do Município confirmando ao juízo que o imóvel em questão é foreiro ao Município (fls.53/55, com documentos de fls. 56/70).

Manifestação do Interessado confrontando informações trazidas pela Procuradoria (fls.72/74).



Em atendimento ao despacho de fl. 75, o Oficial e o Ministério Público manifestaram-se, respectivamente, às fls. 77/78 e 79/82.

Nova manifestação da Procuradoria-Geral do Município (fls. 87/91, com documentos de fls.92/105).

O Ministério Público emitiu parecer pela procedência da dúvida (fls. 107/109).

Novas manifestações do interessado (fls.112/113 e 117/120).

Os autos retornaram ao Ministério Público, que se manifestou pela ausência em oficiar no feito (fl.126).

A sentença julgou procedente a dúvida (fls.130/131).

Interposta apelação pelo interessado, repisando os argumentos já expendidos (fls. 142/147).

O cartório apelado manifestou-se à fl.158, reafirmado persistirem as razões da dúvida suscitada.

Certificado que o preparo não fora recolhido corretamente (fl.161), o recorrente foi intimando a regularizá-lo (fl.172), o que foi feito às fls. 178/180.

O Ministério Público emitiu parecer no sentido do desprovimento da apelação (fls. 165/168).

É o relatório.

Trata-se de apelação interposta em face da sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Capital, a partir do requerimento de registro de escritura de compra e venda referente ao imóvel situado na Rua do Ouvidor nº 141.

Entendeu o magistrado prolator da sentença pela pertinência da exigência de prévio registro de remição do foro, ou rerratificação da escritura para



fazer constar o pagamento do laudêmio, uma vez que consta dos assentos registraes que o imóvel é foreiro ao Município do Rio de Janeiro.

Como é de sabença, o registro de imóveis foi instituído com a finalidade precípua de assegurar a certeza e a publicidade das transferências imobiliárias, sob quaisquer títulos, de modo a garantir a continuidade registraria do domínio, mantendo para cada imóvel, de maneira objetiva e fácil, a história de seus títulos aquisitivos, de todos os ônus, restrições ou circunstâncias que afetem ou digam respeito à propriedade imobiliária, dando ampla publicidade em relação a terceiros, visando garantir a autenticidade e a segurança dos atos.

Com efeito, dentre os objetivos primordiais do sistema registral, encontra-se a prestação de informação segura, eficácia negocial e segurança jurídica, de forma que o Oficial Registrador, no intuito de consolidar tais pilares, há de recusar o registro de documentos de qualquer natureza ou origem, se entender não estarem atendidas as formalidades legais, como no caso em tela, mediante razões escritas e fundamentadas, por se tratar de profissional a quem a lei conferiu, além de fé pública, independência no exercício da atuação.

No caso em exame, consta nos assentos registraes que o referido imóvel é foreiro ao Município do Rio de Janeiro, conforme averbação (AV-12) de alteração da respectiva matrícula imobiliária, feita para aditar que o imóvel é foreiro ao município do Rio de Janeiro.

Outrossim, destaque-se que houve a devida manifestação do Município do Rio de Janeiro, no presente feito, tendo sido confirmada tal situação do imóvel, conforme informações prestadas às fls. 53/55 e 90/91. Confira-se:

“O imóvel situado à Rua do ouvidor no 141 está inserido dentro dos limites das áreas de Sesmarias Municipais, sendo foreiro ao Município. Dessa maneira, em virtude do que dispõe a legislação enfiteutica municipal, existe uma presunção de não alodialidade dos imóveis inseridos nas referidas áreas, conforme dispõe o art. 214 do Decreto nº 3.221/81.”

Considerando que o laudêmio se trata de receita patrimonial do Município, importa ressaltar o disposto nos artigos 214 e 215 do Decreto Municipal nº 3.221/1981, que aprova o Regulamento Geral do Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro. *In verbis*:





Art. 214 - Presumem-se sujeitos a foro os imóveis particulares localizados nas áreas das sesmarias municipais.

Parágrafo único - O proprietário do imóvel localizado nas áreas das sesmarias municipais poderá elidir a presunção do domínio direto do Município mediante prova em contrário, não lhe sendo aplicável o disposto no art. 527 do Código Civil.

Art. 215 - A prova em contrário referida no parágrafo único do artigo anterior será feita pela comprovação da alodialidade do imóvel, mediante:

I - título de remição de foro expedido regularmente pelo Município do Rio de Janeiro ou seus antecessores, na conformidade da legislação que regula a matéria;

II - título de alienação do domínio pleno pelo Município do Rio de Janeiro ou seus antecessores, obedecidas as prescrições legais vigentes à época da alienação;

III - sentença judicial declaratória de alodialidade transitada em julgado;

IV - reconhecimento por via administrativa, mediante a apresentação de documentos suscetíveis de elidir a presunção "*juris tantum*" instituída pela lei federal.

Dessa forma, não há como se permitir o ingresso do título no Fólio Real, sob pena de violação aos preceitos legais e grave comprometimento da segurança jurídica que se espera dos registros públicos.

Não há como se acolher a alegação do Recorrente no sentido de que a informação constante da matrícula imobiliária tratar-se-ia de equívoco cometido pelo Cartório, porquanto não se pode perder de vista que o procedimento de Dúvida Registral é uma via administrativa estreita, limitada a verificar a pertinência ou não das exigências formuladas pelo Oficial do Registro de Imóveis.

Portanto, não cabe, no presente procedimento administrativo, modificar um registro imobiliário, sem a ampla dilação probatória que o caso requer.





Isto porque, conforme entendimento consolidado por este E. Conselho da Magistratura o procedimento de dúvida não admite dilação probatória, conforme consagrado no Enunciado nº 03, em matéria de Registros Públicos, abaixo transcrito:

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, 15ª 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.

Ante o exposto, **nega-se provimento à apelação.**

Rio de Janeiro, 28 de novembro 2024.

DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA
Relatora