



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução

PROCESSO Nº: 0013051-05.2017.8.19.0026

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA DE SÃO JOSÉ DE UBÁ

INTERESSADO: UBÁ FERTIL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA

RELATOR: DES. GILMAR AUGUSTO TEIXEIRA

REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA DE SÃO JOSÉ DE UBÁ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, REFERENTE A LOTE COM ÁREA TOTAL DE 111,15 M². OFICIAL DEIXOU DE EFETUAR O REGISTRO PLEITEADO PORQUE O IMÓVEL EM QUESTÃO POSSUI METRAGEM INFERIOR À PREVISTA NA LEI Nº 6.766/79, A QUAL ESTABELECE A METRAGEM MÍNIMA DE 125,00 M². SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA SUSCITADA. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA OPINANDO PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. ÁREA ALIENADA ESTÁ ABAIXO DA FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO FIXADA EM LEI. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO. SENTENÇA PROCEDÊNCIA QUE SE MANTÉM EM SEDE DE REEXAME NECESSÁRIO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos do Processo nº **0013051-05.2017.8.19.0026**, em que é interessado **UBÁ FERTIL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA** e suscitante o **CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA DE SÃO JOSÉ DE UBÁ**;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA**, por unanimidade de votos, em **confirmar a sentença**, nos termos do voto do Relator.





RELATÓRIO

Cuida-se de **DÚVIDA** suscitada pela Oficiala do Cartório do Ofício Único de São João de Ubá, em razão do **requerimento de registro de escritura de compra e venda**, referente ao Lote 01, com **área total de 111,15 m²**, situado na Avenida João Orinaldo Rodrigues, Loteamento Bismarck, Centro, São José de Ubá-RJ.

Na referida escritura (fls.10/14) consta como outorgada compradora a **UBÁ FERTIL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA**, representada por seu sócio **UBIRATAN VANDERLEI TEIXEIRA PEREIRA**, e outorgantes vendedores: **PEDRO DA CRUZ ROCHA** e **CELEIDA ROBERT CRUZ**, sendo interveniente o condômino **GILMAR ROCHA CURTY**, que renunciou ao seu direito de preferência na compra da fração ideal do imóvel.

A escritura apresentada tem como objeto a fração ideal de 1/2 do supramencionado imóvel:

proprietário da fração ideal de 1/2 do imóvel a seguir descrito: Lote de terreno urbano nº01, com **área total de 111,15 m²**, situado na Avenida João Orinaldo Rodrigues, Loteamento Bismarck, Centro, São José de Ubá-RJ, com as seguintes medidas: 9,84m de frente para a referida avenida; 7,42m de largura nos fundos, divisando com Fernando Malagoli Paulino; 13,20m de comprimento pelo lado direito, divisando com Bento Rocha Araújo e 12,55m de comprimento pelo lado esquerdo, divisando novamente com Fernando Malagoli Paulino. CADASTRO/INSCRIÇÃO MUNICIPAL:

Em sua peça inicial (fls.03/07) a Suscitante esclarece que o imóvel em questão está matriculado sob o **número 1.513**, folha 49, do Livro 2E, **do RGI do Ofício Único de Justiça de Cambuci-RJ**, conforme se observa na Certidão de Inteiro Teor anexada (fls.15/17) e que os registros dos imóveis daquele município eram feitos no **2º Ofício de Justiça de Cambuci-RJ**; somente em 15/04/2009 o Ofício Único de Justiça de São José de Ubá-RJ foi instalado.

Destaca que, conforme se observa na Certidão de Inteiro Teor expedida pela Serventia de Cambuci, a matrícula do Lote foi aberta com apenas 111,15 metros quadrados, contrariando o disposto na Lei Federal 6.766/79, a qual estabelece a metragem mínima de 125,00 metros quadrados.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução

Afirma que a referida matrícula **de nº 1.513** foi aberta em **08/02/2000** e que a Matrícula anterior era a de nº 1.111, folhas 220-verso, do Livro 2C e folhas 164, do Livro 2D daquela mesma serventia. Entretanto, não consta informação sobre a data em que os atos de Registro (**R-09**) e de averbação (**AV-11**) teriam sido praticados nesta Matrícula (Mat. 1.111); ou seja, não é possível saber a data em que foi registrado o referido Loteamento Bismarck, a data em que foi aberta a primeira Matrícula do Lote. Isto é, se foi antes ou depois da vigência da Lei de Loteamento (Lei 6.766/79).

Ressalta que o Ofício Suscitante só pode transportar uma matrícula por ocasião do primeiro ato de registro a ser requerido após a instalação desta serventia e que a transposição da matrícula deve ser feita exatamente como consta na certidão de Inteiro teor e na certidão de ônus, as quais devem ser apresentadas a junto com o requerimento inicial. No entanto, havendo alguma irregularidade ou ilegalidade, tem o Oficial Registrador a responsabilidade de verificar estes erros e, havendo dúvida, suscitá-la ao Juiz Competente.

Desta forma, considerando que houve aparente desrespeito à Lei de Loteamento e que o Ofício Único de Cambuci não prestou os esclarecimentos solicitados, a Suscitante deixou de proceder ao transporte da matrícula para fins de registro da Escritura Pública, na forma solicitada.

Acompanham a inicial os documentos de fls.08/25.

Não foi apresentada impugnação, conforme certidão às fls. 47.

Manifestação do Ministério Público (fls.55 e 56) destacando que as informações requeridas pelo suscitante são de suma importância para fins de esclarecimentos dos fatos narrados, motivo pelo qual deve a intimação do responsável pelo Ofício Único de Cambuci ser renovada com advertência de cometimento de crime de desobediência.

Ressalta, ainda, que ambos os Municípios (Cambuci e São José de Ubá), considerando a dúvida objetiva do tabelionato quanto ao momento do registro do imóvel em questão, devem remeter os respectivos Planos Diretores da cidade para auxiliar na verificação da metragem mínima.

Em resposta (fls.73 e 74), o Ofício Único de Cambuci informou que, revisando os Livros de Registros de Imóveis, verificou:



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução

verificado que o Imóvel Urbano, Situado na Rua 15 de Novembro, em São José de Ubá-RJ, foi adquirido pelo Sr. Bismarck José Ney em 28/11/1986, por compra feita a Moacyr Machado Leite e sua mulher Olívia da Silva Leite, devidamente Registrada no R.01-1.111, Matrícula 1.111, fls. 220 do Livro 2-C; cuja área foi Convertida em Loteamento com a denominação "Bismarck" com a divisão em quadra e lotes, de acordo com a planta aprovada pela Prefeitura Municipal desta cidade (Processo nº 571/87), sendo os lotes a seguir: Lote nº 1- 399,00 m²; Lote nº 2- 169,50 m²; Lote nº 3- 162,50 m²; Lote nº 4- 150,00 m²; Lote nº 5- 147,50 m²; Lote nº 6- 140,50 m²; Lote nº 7- 133,00 m²; Lote nº 8- 231,30 m²; Lote nº 9- 223,55 m².- Ruas: 700,01 m².- Total: 2.456,95 m². Registrada no R.02-1.111. Matrícula 1.111, fls. 220 do Livro 2-C, em 31 de agosto de 1989.

Acrescentou que em **30/04/1990** foram lavradas **seis escrituras de compra e venda**, na Notas do Cartório do Registro Civil do 5º Distrito do Município de Cambuci, sendo **duas delas referentes ao "Lote de Terreno Urbano" de nº 01**, no entanto, não consta nenhuma averbação de desmembramento do referido lote, nem aprovação municipal para o mesmo.

Em razão das Escrituras de Compra e Vendas terem sido Lavradas no Cartório do RCPN com funções de Notas do 5º Distrito de Cambuci e constando todas as metragens, subentendeu que existe unia planta de desmembramento, motivo pelo qual sugeriu a expedição de ofício ao Cartório do RCPN com funções de Notas do 5º Distrito para averiguar a existência das Plantas.

Os Municípios de São José de Ubá e de Cambuci informaram **não possuir Plano Diretor Municipal**, às fls. 86 e 104.

O Ministério Público (fl.111) requereu a expedição de ofício ao RCPN do 5º Distrito de Cambuci para informar sobre a planta do desmembramento.

À fl. 123, manifestação do RCPN do 5º distrito de Cambuci informando não existir planta do desmembramento na serventia.

Às fls.129/131 o Ministério Público opinou pela **procedência da Dúvida**, para que não se realize o registro da escritura de compra e venda (Livro 004 de Notas, Ato 375, folha 191/193), com o conseqüente transporte da Matrícula 1.513, folha 49 do Livro 2E do RGI do Ofício Único de Justiça de Cambuci-RJ para a serventia de São José de Ubá.

Nova manifestação da Suscitante (fls.142/145).





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução

Ofício do Município de São José de Ubá (fl.175).

A sentença (fls.228 e 229) **julgou procedente a dúvida**, para determinar que não seja realizado o registro da escritura de compra e venda (Livro 004 de Notas, Ato 375, folha 191/193), com o consequente transporte da Matrícula 1.513, folha 49, do Livro 2E, do RGI, do Ofício Único de Justiça de Cambuci-RJ, para a serventia de São José de Ubá.

Não houve interposição de recurso da sentença prolatada.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do disposto no artigo 89, § 2º, do CODJERJ.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls.251/254), opinando pela **confirmação da sentença**. Sugeriu, ainda, o envio de inteiro teor deste procedimento, em especial a manifestação de fls. 142, à Corregedoria-Geral de Justiça, para ciência dos atos praticados na matrícula 1.111(e demais matrículas abertas a partir desta matrícula “mãe”) do Cartório Imobiliário de Cambuci (Cartório do Ofício Único de Cambuci).

É o relatório.

VOTO

No caso em comento a parte interessada pretende o **registro de escritura de compra e venda**, referente ao Lote 01, com área total de 111,15 m², situado na Avenida João Orinaldo Rodrigues, **Loteamento Bismarck**, Centro, São José de Ubá-RJ.

A Suscitante, no entanto, deixou de efetuar o registro solicitado sustentando que o referido imóvel está registrado na **Matrícula nº 1.513** do Ofício Único de Justiça de Cambuci-RJ, que será transportada para a serventia de São José de Ubá com a metragem inferior à prevista na Lei nº 6.766/79, a qual estabelece a metragem mínima de 125,00 m².





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução

A supracitada **Lei nº 6.766/79** - que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano – assim determina no capítulo referente aos requisitos Urbanísticos para o Loteamento:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

(...)

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

Como bem destacado pela Procuradoria, “(...) cabe à parte interessada comprovar junto à Prefeitura que o referido lote possui a metragem de 111,15m², abaixo do mínimo legal, porque o loteamento foi destinado a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes. ”

Toda essa comprovação relativa à destinação do loteamento criado, objetivando justificar a venda de um lote com metragem inferior ao mínimo legal, deve ser buscada na via judicial, essa sim adequada para o exame detalhado dos fatos.

O presente procedimento, no entanto, por sua natureza de jurisdição voluntária, não comporta dilação probatória, conforme 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.

Desta forma, agiu de maneira correta e cautelosa o Oficial Registrador, a quem não cabe decidir acerca da prevalência de direitos e interesses particulares, mas sim garantir a observância dos princípios que regem o Direito Registral, e,



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução

consequentemente, a confiabilidade e segurança dos atos que são levados a registro.

Pelo exposto, apreciando o feito em razão do reexame necessário, voto no sentido de **confirmar a sentença de procedência da dúvida**, recomendando, conforme sugerido pela Procuradoria, o envio de inteiro teor deste procedimento, em especial a manifestação de fls. 142, à Corregedoria-Geral de Justiça, para ciência dos atos praticados na matrícula 1.111(e demais matrículas abertas a partir desta matrícula “mãe”) do Cartório Imobiliário de Cambuci (Cartório do Ofício Único de Cambuci).

Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2024.

DES. GILMAR AUGUSTO TEIXEIRA
RELATOR

