



PROCESSO Nº 0446034-38.2015.8.19.0001

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL

INTERESSADO: JOSÉ LUÍS ALVES PEREIRA

RELATORA: DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA

REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO E INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA, REFERENTES AO MESMO IMÓVEL. NEGATIVA DE REGISTRO. IMPOSIÇÃO DE EXIGÊNCIAS. SENTENÇA JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. PARECER DA PROCURADORIA DE JUSTIÇA PELA REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. TÍTULO JUDICIAL QUE NÃO SE MOSTRA IMUNE AO EXAME DE QUALIFICAÇÃO REGISTRARIA, POR MEIO DO QUAL SE DÁ EFETIVIDADE AO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. DESCABIMENTO DA EXIGÊNCIA PARA QUE SEJAM APRESENTADAS AS CERTIDÕES NEGATIVAS EM NOME DA TRANSMITENTE DO IMÓVEL, CONFORME ENTENDIMENTO DESTES CONSELHO DA MAGISTRATURA. DEMAIS EXIGÊNCIAS FORMULADAS QUE ESTÃO COMPATÍVEIS COM O TEXTO LEGAL APLICADO (LEI Nº 6.015/73) E COM AS NORMAS ADMINISTRATIVAS CABÍVEIS (CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA), SENDO CERTO QUE ELAS CONFEREM A DEVIDA SEGURANÇA JURÍDICA QUE DEVE PREPONDERAR. SENTENÇA QUE SE REFORMA PARCIALMENTE, EM SEDE DE REEXAME NECESSÁRIO.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos do **PROCESSO Nº 0446034-38.2015.8.19.0001**, em que é Suscitante, o **Cartório**



do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, e, Interessado,
JOSÉ LUÍS ALVES PEREIRA.

ACORDAM os Desembargadores integrantes do
**CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE
JANEIRO**, por unanimidade de votos, em reformar parcialmente a sentença,
em reexame necessário, nos termos do voto do Relator.

registro dos seguintes títulos:

- (I) **ARTA DE ADJUDICAÇÃO** extraída do **C**
processo de divórcio nº0000042-
53.1982.8.19.0203, em que figuram como
partes, DELMIRO BISPO PEREIRA e
GUILHERMINA ALVES PEREIRA.
(Prenotação nº 1.648.663)
- (II) **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E** **I**
VENDA celebrado em 09/08/1988 entre o
BANCO ITAÚ DE INVESTIMENTO S/A, na
qualidade de vendedor, e GUILHERMINA
ALVES DOS SANTOS, divorciada como
compradora. (Prenotação nº 1.655.694)

Todos referentes ao apartamento 508, do bloco 4, do
prédio situado na Rua Projetada 1 (Carlos Palut), nº 359, Freguesia de
Jacarepaguá, matriculado sob o nº89.455.

O Oficial Registrador adiou os atos pretendidos em razão
da necessidade de cumprimento das exigências a seguir transcritas (fls.61/67):

PRENOTAÇÃO 1.648.663





Exigência 01: *‘Apresentar para registro o título em favor do cônjuge varão (Carta Compromisso de 29/12/72, citada no título prenotado sob o nº 1.655.694); a fim de atender o Princípio da Continuidade dos Registros Públicos.*

PRENOTAÇÃO 1.655.694

Exigência 01: *‘Juntar as certidões negativas em nome da vendedora.’*

Exigência 02: *‘Juntar as certidões negativas do imóvel’.*

Exigência 03: *‘Juntar prova de representação em favor dos signatários do vendedor, que deverá ser anterior ao instrumento’*

Exigência 04: *‘Juntar a guia do original de imposto de transmissão, comprovando seu pagamento’*

Exigência 05: *‘Juntar formulário de guia de comunicação de alteração de titularidade (Guia de Comunicação), feita através de comunicação digital à Secretaria Municipal de Fazenda nos termos do Decreto nº 35744 de 06/06/2012, publicado no DO RIO em 11/06/2012.’*

Exigência 06: *‘Depende de solução da exigência formulada na prenotação 1.648.663.’*

Acompanham a inicial os documentos de fls.03/60, incluindo a cópia da Carta de Adjudicação, às fls. 04 e a cópia do Instrumento Particular de Compra e Venda às fls. 55/60.

Em sua impugnação, o Interessado, representado pela Defensoria Pública, pugnou pela juntada das certidões fiscal e de ônus reais do imóvel, bem como do instrumento particular de compra e venda celebrado, em 09/08/1988, entre o Banco Itaú de Investimento S/A, na qualidade de vendedor, e Guilhermina Alves dos Santos, como compradora. Quanto à apresentação da



Carta de Adjudicação extraída no processo de divórcio nº 0000042-53.1982.8.19.0203, em trâmite na 2ª Vara Cível do Fórum Regional de Jacarepaguá, informa que vem tomando as providências necessárias para o desarquivamento dos autos para posterior extração do referido título. Assim, requer fiquem os autos sobrestados pelo prazo de 60 dias, a fim de viabilizar o integral cumprimento das exigências (fls. 74/75, acompanhada dos documentos de fls. 76/84).

Manifestação do Oficial Registrador à fl. 86 e do Ministério Público, à fl. 87, não se opondo ao requerido pela parte interessada.

Manifestação do Interessado, à fl.89, na qual requer a juntada da Carta de Adjudicação (fls. 91).

Promoção ministerial à fl.102, requerendo o pronunciamento do Oficial Registrado, o qual, às fls. 103/104, ratificando os termos da dúvida suscitada.

A Defensoria Pública manifestou-se, à fl. 106, requerendo a expedição de ofício ao Banco Itaú de Investimento S/A – Grupo Itaú com cópia do documento de fls. 20/22, solicitando o referido documento (Carta de Compromisso firmada em 29/12/1972, tendo como contratante Belmiro Bispo Pereira), destacando que o filho do casal, não possui o documento solicitado.

Às fls. 131/133, o Banco Itaú Unibanco informa que não foi encontrado o contrato requerido.

Certidão, à fl. 161, atestando que já foram enviados três ofícios ao Banco Itaú e, em todas as respostas, a instituição esclarece que para atender a determinação do Juízo é necessário que o Interessado providencie uma cópia da carta compromisso firmada em 29/12/1972, tendo como



contratante Belmiro Bispo Pereira. Informa, ainda, que parentes do assistido da Defensoria Pública JOSÉ LUIS ALVES PEREIRA, que figura como parte neste processo, comunicaram informalmente que o mesmo faleceu.

Os autos retornaram ao Ministério Público que emitiu parecer pela procedência da dúvida (fl.174).

A sentença julgou procedente a dúvida (fls. 178/180).

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 48, parágrafo 2º da LODJ.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls.201/218), opinando pela reforma parcial da sentença para excluir a exigência nº 01 (da Prenotação nº 1.648.694).

É o relatório.

O caso, em apertada síntese, versa sobre a pretensão de registro dos seguintes títulos: (I) a **Carta de Adjudicação** (fl.04), expedida pelo Juízo da 2ª Vara Cível do Fórum Regional de Jacarepaguá, extraída dos autos de ação de divórcio nº 0000042-53.1982.8.19.0203 (prenotação 1.648.663); (II) **Instrumento Particular de Compra e Venda**, lavrada em 09/08/1998, no qual figura como vendedor o BANCO ITAÚ DE INVESTIMENTO S/A e como compradora GHILHERMINA ALVES DOS SANTOS (prenotação 1.665.694), referentes ao apartamento 508, do bloco 4, do prédio situado na Rua Projetada 1 (Carlos Palut), nº 359, Freguesia de Jacarepaguá, matriculado sob o nº89.455.



No entanto, o Oficial Registrador informou a impossibilidade de proceder ao registro pretendido em razão do cumprimento de algumas exigências, cujo cabimento ora se passa a analisar.

Antes da análise de tais exigências, cumpre ressaltar que as Cartas de Adjudicação não outorgam por si só o direito de propriedade aos adjudicantes, pois, assim como qualquer outro título apresentado para registro, devem se submeter aos requisitos previstos na legislação registral.

Nesse sentido, destaquem-se os ensinamentos de Luiz Guilherme Loureiro:

"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 registrária**. É atribuição do oficial registrador proceder à qualificação do título, ainda que se trate de mandado ou carta de sentença extraída de ação judicial." (Grifado) (Registros Públicos - Teoria e Prática; Luiz Guilherme Loureiro; 10ª edição, p.598)

Ultrapassadas tais considerações, passa-se à efetiva análise de cada uma das exigências apresentadas pelo Oficial Suscitante.

Inicialmente, cabe destacar que, com o falecimento de JOSÉ LUIZ ALVES PEREIRA (fl.161), não ocorreu a sucessão processual, conforme informado pela Defensoria Pública, à fl.168.

Pois bem. Quanto à **exigência 01** da (Prenotação 1.648.663):_Apresentar para registro o título em favor do cônjuge varão (Carta



Compromisso de 29/12/72, citada no título prenotado sob o nº 1.655.694); a fim de atender o Princípio da Continuidade dos Registros Públicos.

Correta a exigência, a qual visa a escoreita observância dos princípios da continuidade e da disponibilidade.

Segundo o Princípio da Continuidade, contemplado nos artigos 195 e 237 da Lei de Registros Públicos, deve haver o perfeito encadeamento dos registros, de forma que não haja vazios ou interrupções na corrente registraria. Vejamos:

“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.”

No mesmo sentido estabelece a Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça – Parte Extrajudicial, *in verbis*:

“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;

(...)”



Neste diapasão, Luiz Guilherme Loureiro, nos ensina que:

“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.” (Registros Públicos – Teoria e Prática, p.314 – Luiz Guilherme Loureiro – 4ª edição – São Paulo: Método, 2013)

Já o princípio da Disponibilidade está intimamente ligado ao princípio da Continuidade e ao direito de propriedade e, nada mais é do que a aplicação do aforismo “*ninguém pode transferir mais direitos do que possui.*”

Ou seja, não se pode dispor de mais direitos do que aqueles titularizados, consoante o disposto no artigo 1.047, inciso XII do atual Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça – Parte Extrajudicial, ***ipsis litteris***:

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

(...)

XII - **Disponibilidade** a estabelecer que ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo Registro Imobiliário, a compreender a disponibilidade física, em relação à área do imóvel e jurídica, a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa; ...” (Grifo nosso)

Sendo assim, para que seja registrada a partilha decorrente do divórcio de Delmiro e Guilhermina, onde o cônjuge varão cedeu sua meação no imóvel para a cônjuge virago, é necessário o prévio registro do



título através do qual Delmiro e Guilhermina adquiriram direitos sobre o imóvel enquanto ainda casados.

Afinal, Delmiro só pode ceder o que ele tem, por isso necessário o registro da Carta de Compromisso firmada em 29/12/1972, mencionada no Instrumento de Compra e Venda prenotado sob o nº 1.665.694.

Assim sendo, verifica-se a pertinência da exigência formulada quanto à necessidade de que os títulos apresentados estejam de acordo com a matrícula do imóvel, em total observância aos princípios da continuidade e da disponibilidade registral.

Com relação à Prenotação nº 1.655.694, referente ao registro do Instrumento particular de compra e venda (fls. 55/60), datado de 09/08/1988, lavrado, em 09/08/1988, no qual figura como vendedor, o BANCO ITAÚ DE INVESTIMENTO S/A e, como compradora, GUILHERMINA ALVES DOS SANTOS, o Oficial Registrador formulou 06 exigências.

A **exigência 01** (Prenotação nº1.655.694): juntada das certidões negativas em nome da vendedora.

Afigura-se incabível a exigência de apresentação de certidões negativas em nome dos transmitentes dos imóveis.

A partir do julgamento do processo nº 0416286-05.2008.8.19.00001, em 15/09/2011, este E. Conselho da Magistratura passou a adotar o entendimento do Colendo Supremo Tribunal Federal exposto nos julgamentos das ADÍ's nos 173 e 394, em que decidiu pela inconstitucionalidade de normas que condicionavam a prática de atos da vida civil e empresarial à quitação de créditos tributários exigíveis decorrentes de



tributos e penalidades pecuniárias, bem como de contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias.

No julgamento das referidas ADIs, a Suprema Corte decidiu que os incisos I, III e IV do artigo 1º, da Lei nº 7.711/88, violam o artigo 5º, XXXV da Constituição Federal, na medida em que ignoram sumariamente o direito do contribuinte de rever em âmbito judicial ou administrativo a validade de créditos tributários. Violam também o artigo 170, parágrafo único, da Constituição, que garante o exercício de atividades profissionais ou econômicas lícitas.

Nesta ideiação, inclusive, já se manifestou este E. Conselho, **inter plures**:

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE CÓPIA DO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REGISTRO ADIADO, TENDO EM VISTA A NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DE 14 EXIGÊNCIAS, NOTADAMENTE APRESENTAÇÃO DO TÍTULO ORIGINAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. CABIMENTO PARCIAL DAS EXIGÊNCIAS. EXIGÊNCIAS COM BASE EM PREVISÕES LEGAIS E PRINCÍPIOS REGISTRAIS DA ESPECIALIDADE EM SUAS MODALIDADES OBJETIVA E SUBJETIVA, DA LEGALIDADE, DA CONTINUIDADE E DA SEGURANÇA JURÍDICA. EXCEÇÃO QUANTO ÀS EXIGÊNCIAS ATINENTES À APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES NEGATIVAS DO PROMITENTE VENDEDOR, CONFORME ENTENDIMENTO DESTES E. CONSELHO DA MAGISTRATURA, BEM COMO QUANTO À EXISTÊNCIA DE HIPOTECA AVERBADA NA MATRÍCULA ORIGINÁRIA, VISTO QUE NÃO É ÓBICE AO REGISTRO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA, NEM MESMO À FUTURA E EVENTUAL ALIENAÇÃO DO BEM. SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE, EM REEXAME NECESSÁRIO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA EM SEU



REEXAME NECESSÁRIO. (Processo nº 0182467-12.2018.8.19.0001; Relatora: Des. Suely Lopes Magalhães; Julgamento: 30/03/2023)

APELAÇÃO. DÚVIDA REGISTRAL. CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PARACAMBI/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. NEGATIVA DO ATO TENDO EM VISTA A NECESSIDADE DE CONSTAR DA ESCRITURA PÚBLICA A APRESENTAÇÃO DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO (CNDT) DE UM DOS VENDEDORES E O CUMPRIMENTO DO § 4º, DO ART. 18 DA LEI Nº 12.651/2012 (CÓDIGO FLORESTAL). SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO SENTIDO DE QUE A EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO - CND DO INSS PARA FINS DE REGISTRO DE IMÓVEL É INCONSTITUCIONAL. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO Nº 02 DESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. O NOVO CÓDIGO FLORESTAL EM SEU ARTIGO 18, CAPUT, E § 4º, PREVÊ QUE A ÁREA DE RESERVA LEGAL DEVERÁ SER REGISTRADA NO ÓRGÃO AMBIENTAL COMPETENTE, POR MEIO DE INSCRIÇÃO NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL SENDO DISPENSADA A AVERBAÇÃO DA REFERIDA ÁREA NO RGI, SE TAL CADASTRO FOR EFETUADO. RECURSO DA PARTE NÃO CONHECIDO. SENTENÇA QUE SE REFORMA, EM REEXAME NECESSÁRIO, PARA JULGAR A DÚVIDA IMPROCEDENTE. (Processo nº 0000540-72.2013.8.19.0039; Relatora: Des. Mônica Maria Costa Di Piero; Julgamento: 15/12/2022)

APELAÇÃO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA. NEGATIVA DE REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO EXTRAÍDA DOS AUTOS DE PROCESSO DE EXECUÇÃO. EXIGÊNCIA DE PRÉVIO REGISTRO DA PARTILHA DOS BENS DECORRENTE DA SEPARAÇÃO JUDICIAL DO EXECUTADO, BEM COMO APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES NEGATIVAS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. IRRESIGNAÇÃO. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO. PARECER DA PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA, OPINANDO





PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO. O REGISTRO PRETENDIDO ACARRETARIA LACUNA NO ENCADEAMENTO SUCESSIVO DO IMÓVEL, AFRONTANDO O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL, POSTO QUE NÃO HÁ QUALQUER TÍTULO QUE COMPROVE A TRANSFERÊNCIA DE PARCELA DA PROPRIEDADE DA EX-CÔNJUGE DO EXECUTADO PARA O MESMO, SENDO CERTO QUE A EX-CÔNJUGE VIRAGO NÃO FIGUROU NO POLO PASSIVO DO PROCESSO DE EXECUÇÃO. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES NEGATIVAS DEVE SER AFASTADA. EVENTUAL EXISTÊNCIA DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS NÃO PODE CONSTITUIR ÓBICE À PRÁTICA DE ATOS CIVIS, POR CARACTERIZAR-SE SANÇÃO POLÍTICA. APLICAÇÃO DOS EFEITOS TRANSCENDENTES DOS MOTIVOS DETERMINANTES DAS RAZÕES EXPOSTAS NAS AÇÕES DIRETAS DE INCONSTITUCIONALIDADE Nºs. 394/DF E 173/DF. APELAÇÃO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (Processo nº 0151439-94.2016.8.19.0001; Relator: Des. Paulo Baldez; Julgamento: 08/09/2022)

No que tange à **exigência nº 02** (Prenotação nº 1.655.694), consubstanciada na apresentação das certidões negativas do imóvel, esta procede, tendo em vista que amparada pelo artigo 356 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça - Parte Extrajudicial (atualizado em 21/11/2023, pelo Provimento CGJ nº58/2023), Vejamos:

Art. 356. Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidos quaisquer documentos ou certidões, exceto o documento comprobatório do pagamento do imposto de transmissão e do laudêmio, se devidos, as certidões fiscais e a certidão de propriedade e ônus reais do imóvel, ficando dispensadas as suas transcrições ou a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais cíveis e criminais (art. 1º, § 2º, da Lei nº 7.433/1988 e art. 54, caput e §§, da Lei nº 13.097/2015).





§ 1º. Sempre que o alienante ou o adquirente optarem pela apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais cíveis e criminais ou quaisquer outros documentos que entendam relevantes para a segurança do negócio jurídico, o tabelião consignará o fato na escritura e mencionará eventual existência de apontamentos neles consignados. No caso específico das certidões indicadas neste parágrafo, se a opção for pela dispensa, o fato será igualmente consignado no instrumento.

§ 2º. Cabe ao alienante e ao adquirente avaliar as consequências sobre o negócio jurídico de eventuais anotações que, entretanto, não serão impeditivas à lavratura da escritura, se assim lhes aprouver, mesmo que apontadas nas certidões fiscais (STF: ADI nº 173 e 394 e CNJ: PP nº 0001230-82.2015.2.00.0000)

A **exigência 03 (Prenotação 1.655.694)**: juntar a prova de representação em favor dos signatários do vendedor, que deverá ser anterior ao instrumento, fora corretamente formulada com base nos artigos 271, inciso III e 335 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro– Parte Extrajudicial, que assim dispõem:

Art. 271. O tabelião de notas, profissional do Direito dotado de fé pública, exercerá a atividade notarial com imparcialidade e independência, tendo por finalidade precípua a observância da lei, a segurança jurídica e a prevenção de litígios, competindo-lhe:

(...)

III – avaliar a identidade, capacidade, apresentação e representação legal das partes;

(...)

Art. 335. A legitimidade das pessoas presentes ao ato em representação convencional de pessoas físicas ou jurídicas será aferida pela apresentação do instrumento de mandato, público ou particular, a depender do ato notarial a ser praticado.



Parágrafo único. Na hipótese de substabelecimento de poderes, deverão ser apresentados também a procuração originária e os eventuais substabelecimentos anteriormente outorgados para verificação da cadeia de mandatos, sua procedência, validade e eficácia

Correta, também, a **exigência nº 04** (Prenotação nº1.655.694), atinente à juntada da guia do original de imposto de transmissão, comprovando seu pagamento.

Os titulares dos cartórios responsáveis pelo registro de imóveis não podem lavrar e registrar escrituras sem verificar o recolhimento dos impostos devidos, sob pena de serem responsabilizados.

Embora a transmissão da propriedade imobiliária se dê mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, a legislação obriga que o recolhimento do respectivo imposto seja feito antes do registro em cartório, incumbindo aos oficiais responsáveis a exigência da comprovação de recolhimento do imposto no momento do registro. Senão vejamos, *ipsis litteris*:

LEI Nº 6.015/1973

“ART. 289 - NO EXERCÍCIO DE SUAS FUNÇÕES, CUMPRE AOS OFICIAIS DE REGISTRO FAZER RIGOROSA FISCALIZAÇÃO DO PAGAMENTO DOS IMPOSTOS DEVIDOS POR FORÇA DOS ATOS QUE LHES FOREM APRESENTADOS EM RAZÃO DO OFÍCIO.”

LEI Nº 8.935/1994

“ART. 30 - SÃO DEVERES DOS NOTÁRIOS E DOS OFICIAIS DE REGISTRO:

(...)



XI - FISCALIZAR O RECOLHIMENTO DOS IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE OS ATOS QUE DEVEM PRATICAR.”

Outra não é a orientação apresentada pelos artigos 602 e 603, **caput** e parágrafo único, todos do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Extrajudicial, vigente à época da apresentação do título para registro. **Litteris**:

“ART. 602. CUMPRIRÁ AOS REGISTRADORES FISCALIZAR O PAGAMENTO DOS IMPOSTOS DEVIDOS, EM RELAÇÃO AOS FATOS GERADORES, INCLUSIVE NO REGISTRO DE CARTAS DE ARREMATAÇÃO, ADJUDICAÇÃO E OUTROS TÍTULOS JUDICIAIS QUE IMPLICAM TRANSMISSÃO ONEROSA DA PROPRIEDADE IMÓVEL.

ART. 603. AS INEXIGIBILIDADES TRIBUTÁRIAS POR IMUNIDADE, NÃO-INCIDÊNCIA E ISENÇÃO FICARÃO CONDICIONADAS AO SEU RECONHECIMENTO PELO ÓRGÃO ARRECADADOR COMPETENTE.”

A propósito, este é o acalmado entendimento deste E. Conselho da Magistratura. Confira-se:

REEXAME NECESSÁRIO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELA OFICIALA DO 4º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO. ADIAMENTO. AUSÊNCIA NO TÍTULO DA DEVIDA INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL COM SUAS CARACTERÍSTICAS E METRAGENS. EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DA CÓPIA DO TÍTULO E DO COMPROVANTE DE PAGAMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS E POR DOAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. CORREÇÃO. EXIGÊNCIAS EM CONFORMIDADE COM A LEI Nº 6.015/73 E COM AS NORMAS ADMINISTRATIVAS (CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA DA CORREGEDORIA GERAL), SEGURANÇA JURÍDICA QUE SE VISA PRESERVAR. SENTENÇA QUE SE



MANTÉM EM REEXAME NECESSÁRIO. (Processo nº 0226912-23.2015.8.19.0001; Relatora: Des. Denise Vaccari Machado Paes; Julgamento: 20/04/2017 – Grifo nosso)

*APELAÇÃO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA. NEGATIVA DE REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO. EXIGÊNCIA DE PRÉVIO REGISTRO DA PARTILHA DOS BENS DEIXADOS PELA VIÚVA E MÃE DAQUELES QUE FIGURARAM COMO RÉUS NA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO, COM O RECOLHIMENTO DO RESPECTIVO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS, BEM COMO O REGISTRO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. IRRESIGNAÇÃO. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO. PARECER DA PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA, OPINANDO PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO. TÍTULOS JUDICIAIS NÃO ESCAPAM AO EXAME DE QUALIFICAÇÃO REGISTRARIA. O REGISTRO PRETENDIDO ACARRETARIA LACUNA NO ENCADEAMENTO SUCESSIVO DO IMÓVEL, POSTO QUE NÃO HÁ QUALQUER TÍTULO QUE COMPROVE A TRANSFERÊNCIA DE PARCELA DA PROPRIEDADE AOS PROMITENTES VENDEDORES, RÉUS NA AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. RESTA EVIDENTE QUE O **DE CUJUS** POSSUÍA PATRIMÔNIO À ÉPOCA DE SEU FALECIMENTO, AO CONTRÁRIO DO QUE FOI UNILATERALMENTE DECLARADO EM SUA CERTIDÃO DE ÓBITO. APELAÇÃO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.* (Processo nº 0305722-46.2014.8.19.0001; Relatora: Des. Nilza Bitar; Julgamento: 15/12/2016 – Grifo nosso)

No mesmo norte, merece prosperar a **exigência 05** (Prenotação): juntar formulário de comunicação de alteração de titularidade (guia de comunicação), feita através de comunicação digital a Secretaria Municipal de Fazenda.

É cediço que quando o negócio jurídico praticado pelas partes envolve transferência de titularidade, deve ser promovido o correto





preenchimento da guia de comunicação junto à Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, conforme disposto no artigo 81 da Lei Municipal nº 691/1984, alterada pela Lei Municipal nº 5.400/2012, e artigo 75 do Decreto Municipal nº 14.327/1995, alterado pelo Decreto nº 40.524/2015, respectivamente:

Art. 81. Antes da apresentação do título ao Ofício de Registro de Imóveis para alteração de titularidade do bem ou do direito real deverão ser fornecidas à Secretaria Municipal de Fazenda informações necessárias à correspondente alteração no cadastro imobiliário do Município, conforme dispuser o regulamento.

Art. 75. O registro do título relativo a qualquer evento que implique alteração de titularidade de direitos reais sobre imóveis no competente Ofício de Registro de Imóveis deverá ser precedido do preenchimento do Formulário de Comunicação de Alteração de Titularidade na página eletrônica da alteração de titularidade da Secretaria Municipal de Fazenda, conforme disposto em ato do Secretário Municipal de Fazenda.

De igual forma, a **exigência de nº 06** (Prenotação nº1.655.694), que estabelece que a prenotação em questão depende da solução da exigência formulada na prenotação nº 1.648.663 - também merece prosperar, uma vez que, em observância do Princípio da Prioridade, o título prenotado anteriormente deverá ser registrado conjuntamente com os títulos prenotados posteriormente, desde que superadas as exigências do Sr. Oficial.

Sobre tal princípio Luiz Guilherme Loureiro leciona:

"Em matéria de registro de imóveis, o direito de preferência ou prioridade se materializa por intermédio do acesso ao registro do documento que contém um direito real imobiliário; o título que é prenotado em primeiro lugar tem prioridade no registro em relação aos títulos que materializam direitos reais contraditórios sobre o mesmo



imóvel, protocolados posteriormente. ”
(Registros Públicos – Teoria e Prática; Luiz
Guilherme Loureiro; 10ª Edição, pág. 614).

A tanto, celebrado princípio também encontra amparo no artigo
182 da Lei nº 6.015/1973, *litteris*:

Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no protocolo, o
número de ordem que lhes competir em razão da
sequência rigorosa de sua apresentação.

Diante deste cenário, a sentença deve ser reformada, mas
apenas parcialmente, para julgar improcedente apenas a **exigência nº 01 da
Prenotação nº 1.648.694**, sendo as demais exigências procedentes.

Por tais razões, apreciando o feito em reexame
necessário, **reforma-se parcialmente a sentença**, para excluir a exigência nº
01 (da Prenotação nº 1.648.694), mantida, no mais, a sentença tal como
lançada.

Rio de Janeiro, 09 de maio de 2024.

DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA
RELATORA