



PROCESSO Nº 0168404-11.2020.8.19.0001

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

INTERESSADO: LEONARDO ANDRÉ RIBEIRO ORÇAY

RELATOR: DES. CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA

REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. ATO ADIADO PELO REGISTRADOR. OUTORGADO COMPRADOR QUE CONVIVE EM UNIÃO ESTÁVEL. ALEGAÇÃO DE COMPRA FEITA ATRAVÉS DE SUB-ROGAÇÃO DE BENS HERDADOS. ART. 1.659, DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE A DÚVIDA. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA DE JUSTIÇA OPINANDO PELA REFORMA DA SENTENÇA. AUSÊNCIA DE INTERVENIÊNCIA OU ASSINATURA DA CONVIVENTE NA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA APRESENTADA PARA REGISTRO. AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS QUE COMPROVEM SE TRATAR DE BEM PARTICULAR. CORRETA A POSTURA DO REGISTRADOR. SEGURANÇA JURÍDICA QUE SE VISA PRESERVAR. SENTENÇA QUE SE REFORMA EM REEXAME NECESSÁRIO PARA JULGAR A DÚVIDA PROCEDENTE.





Vistos, relatados e decididos estes autos do processo n° **0168404-11.2020.8.19.0001**, em que é Suscitante o **CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ** e Interessado **LEONARDO ANDRÉ RIBEIRO ORÇAY**.

ACORDAM os Desembargadores que integram o Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, **reformar a sentença**, em **remessa necessária**, nos termos do voto do Relator.

VOTO

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, em razão do requerimento para registro de Escritura de Compra e Venda, lavrada em 16/10/2019, no 12º Ofício de Notas da Capital, Livro 3536, fls. 102/105, referente a Loja B da Rua Gustavo Sampaio, nº 826, nesta cidade.

Em sua inicial o Oficial Suscitante esclarece que deixou de atender ao pleito, tendo em vista a necessidade de cumprimento da seguinte exigência:

“ De acordo com a declaração do outorgado, Leonardo André Ribeiro Orçay estipula que Ana Cláudia Alves de Araújo, pessoa com a qual convive em união estável, fica excluída da comunhão de aquisição de 50% do imóvel. Devendo a presente sub-rogação vir através de Mandado Judicial”.





Sustenta que de acordo com o artigo 1660, I, CC, os bens adquiridos na constância do casamento a título oneroso fazem parte da comunhão. Aduzindo que não há como Serventias Extrajudiciais analisarem hipóteses do bem ser ou não oriundo de recursos particulares, sendo hipótese de análise judicial.

A inicial de fls. 03/06 veio acompanhada dos documentos de fls. 07/22.

Cópia da escritura de compra e venda (fls. 15/20), figurando como outorgantes vendedores Elizabeth Cuquejo Mota e outros e como outorgados compradores LEONARDO ANDRÉ RIBEIRO ORÇAY, o qual declara conviver em união estável com a pessoa de ANA CLÁUDIA ALVES DE ARAÚJO, nos termos da escritura pública declaratória de união estável, datada de 02.03.2015, lavrada pelo 10 Ofício de Notas da Capital.

Não houve apresentação de impugnação conforme certificado à fl. 35.

Promoção Ministerial às fls. 39/40, oficiando pela **procedência da dúvida.**

Manifestação do interessado à fl. 56, requerendo o prosseguimento do feito.

Manifestação do Oficial Registrador à fl. 66, reiterando os termos apresentados em sua dúvida.





A sentença prolatada às fls. 77/79, julgou a **dúvida improcedente**, entendendo que não assiste razão ao Sr. Oficial.

Não houve apresentação de apelação, conforme certificado à fl. 92.

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 às fls. 99/102, opina pela reforma da sentença.

É o relatório.

No caso em comento, a parte interessada objetiva o registro de Escritura de Compra e Venda, Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, em razão do requerimento para registro de Escritura de Compra e Venda, lavrada em 16/10/2019, no 12º Ofício de Notas da Capital, Livro 3536, fls. 102/105, referente a Loja B da Rua Gustavo Sampaio, nº 826, nesta cidade.

Entretanto, o Oficial Registrador deixou de atender ao requerido, sob o fundamento de que: (I) de acordo com a declaração do outorgado, Leonardo André Ribeiro Orçay, Ana Cláudia Alves de Araújo, pessoa com a qual convive em união estável, fica excluída da comunhão de aquisição de 50% do imóvel, devendo a presente sub-rogação vir através de mandado judicial; (II) de acordo com o artigo 1.660, I, CC, os bens adquiridos na constância do casamento a título oneroso fazem parte da comunhão.





A “*quaestio juris*” objeto dos autos cinge-se no fato do suscitado, Leonardo André Ribeiro Orçay convivendo em união estável com Ana Cláudia Alves de Araújo, postular que o imóvel fora adquirido com recursos próprios, em decorrência da venda de outro imóvel particular - nos termos do artigo 1.659, inciso II, do Código Civil, excluindo da comunhão sua companheira, conforme escritura de compra e venda colacionada às fls. 15/18.

Na Cláusula sétima – declarações dos outorgados na referida escritura, constou o seguinte:

DECLARAÇÕES DOS OUTORGADOS: a) Declara o **Outorgado** Leonardo André Ribeiro Orçay que a presente aquisição de 50% (cinquenta por cento) no referido imóvel é feita através do produto apurado na venda de bem particular, nos termos da escritura de compra e venda datada de 12.12.2017, lavrada no 1º Serviço Distrital de Campo Largo, Estado do Paraná, no Livro 0085-N, Fls. 001/005. Desta forma, por se tratar de numerário apurado na venda de bem particular, nos termos do disposto no artigo 1.659, inciso II, do Código Civil, sub-roga o percentual no imóvel ora adquirido como bem particular, excluindo da comunhão com sua companheira; e b) Pelos **Outorgados** ainda me foi dito que aceitam a

Da análise dos documentos acostados aos autos, verifica-se na escritura apresentada para registro que a companheira Ana Cláudia Alves de Araújo não assinou o documento como interveniente, nem se manifestou nos presentes autos.

Dito isso, faz-se, mister trazer à conferência o disposto pelo artigo 1659 Código Civil:

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. ” (Grifado)

Conforme leciona Luiz Guilherme Loureiro:

No regime da separação de bens existem apenas dois patrimônios, quais sejam, os pessoais de cada cônjuge (sejam anteriores, sejam posteriores ao casamento ou à união estável). Estes permanecem sob a guarda e administração exclusiva do titular. Não obstante, de acordo com o disposto no artigo 1.688 do Código Civil¹,

¹ Art. 1.688. Ambos os cônjuges são obrigados a contribuir para as despesas do casal na proporção dos rendimentos de seu trabalho e de seus bens, salvo estipulação em contrário no pacto antenupcial.





ambos os cônjuges são obrigados a contribuir para as despesas do casal, na proporção dos rendimentos de seu trabalho e de seus bens, salvo estipulação em contrário em pacto antenupcial (ou contrato escrito se se tratar de união estável). (Registros Públicos – teoria e prática; Luiz Guilherme Loureiro; 10ª edição; fls.277 e 278) (Grifado)

O Supremo Tribunal Federal, em 1964, editou a Súmula 377, *in verbis*:

No regime de separação legal de bens, **comunicam-se os adquiridos na constância do casamento.**

Como bem destacado pelo Ministério Público (fls.39/40), “(...) **Porém, como se verifica da escritura, a companheira Ana Cláudia Alves de Araújo não assinou o documento como interveniente, nem se manifestou nos presentes autos. Aliás, nem mesmo o interessado Leonardo apresentou impugnação, de modo que não trouxe aos autos documentação que pudesse comprovar se tratar de bem particular e, conseqüentemente, excluído da comunhão, motivo pelo qual opino pela procedência da dúvida suscitada**” (Grifado)

Desta forma, como Leonardo André Ribeiro Orçay não fez anexar aos autos a Escritura de Compra e Venda datada de 12/12/2017, lavrada no 1º Serviço Distrital de Campo Largo, Estado do Paraná, mencionada na cláusula sétima, referente à venda de bem particular, nem tampouco a Escritura Pública Declaratória de União Estável com a pessoa de Ana Cláudia Alves de Araújo, datada de 02/03/2015, para análise acerca de eventual cláusula do regime de bens entre os conviventes.





No que tange à união estável, são aplicadas as mesmas regras que regem a partilha de extinto casamento realizado sob regime da comunhão parcial de bens, inseridas no Código Civil.

Nessa linha de intelecção, o acalmado entendimento deste Egrégio Conselho da Magistratura, *inter plures*:

“APELAÇÃO. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE CINCO LOTES DE TERRENO, LAVRADA EM 11/11/2019. OFICIAL QUE DEIXOU DE PROCEDER AO REGISTRO PLEITEADO TENDO EM VISTA A NECESSIDADE DE AVERBAR AS UNIÕES ESTÁVEIS DE DUAS DAS VENDEADORAS, QUALIFICANDO-SE SEUS (SUAS) RESPECTIVOS (AS) COMPANHEIROS (AS), BEM COMO AVERBAR O CASAMENTO DE UMA DAS VENDEADORAS, QUALIFICANDO-SE SEU CÔNJUGE. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA SUSCITADA. IRRESIGNAÇÃO. PARECER DO MINISTÉRIO PÚBLICO PELO CONHECIMENTO E PARCIAL PROVIMENTO DA APELAÇÃO. COBRANÇA EXCESSIVA E DESPROPORCIONAL DE EMOLUMENTOS PELAS AVERBAÇÕES. A QUALIFICAÇÃO PESSOAL DE CADA PROPRIETÁRIA INCLUI O ESTADO CIVIL, O NOME DO CÔNJUGE OU COMPANHEIRO, SUA QUALIFICAÇÃO E O REGIME DE BENS, INSTRUÍDO COM A CERTIDÃO DE CASAMENTO OU ESCRITURA DECLARATÓRIA DE UNIÃO ESTÁVEL. ARTIGO 497 DA CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - PARTE EXTRAJUDICIAL. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA. EMOLUMENTOS QUE DEVEM SER CALCULADOS SOBRE 15 ATOS DE AVERBAÇÃO. CONHECIMENTO E PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. SENTENÇA QUE SE REFORMA PARCIALMENTE.” (Processo nº 0001684-55.2020.8.19.0001; Relatora: Des. Ana Maria Pereira de Oliveira; Julgamento: 05/08/2021)

“REEXAME NECESSÁRIO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL QUANTO AO PEDIDO DE



REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE REGISTRO. NECESSIDADE DE RERRATIFICAÇÃO DA ESCRITURA PARA CONSTAR A EX-COMPANHEIRA DO OUTORGADO. RECONHECIMENTO DE UNIÃO ESTÁVEL E SUA POSTERIOR DISSOLUÇÃO COM PARTILHA DE BENS EM CONDOMÍNIO AVERBADA NA MATRÍCULA. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. APRESENTAÇÃO POSTERIOR DE CARTA DE ARREMATAÇÃO PELO INTERESSADO. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA GERAL DA JUSTIÇA OFICIANDO PELA EXTINÇÃO DO FEITO PELA PERDA DO OBJETO. PEDIDO DE DESISTÊNCIA DA AÇÃO FORMULADO PELO INTERESSADO APÓS JULGAMENTO DO MÉRITO. IMPOSSIBILIDADE. VEDAÇÃO LEGAL EXPRESSA. INTELIGÊNCIA DO § 5º, DO ART. 485, DO CPC/2015. NENHUM REGISTRO PODE SER LANÇADO QUE DEPENDA DA APRESENTAÇÃO DE TÍTULO ANTERIOR, A FIM DE QUE PRESERVE A CONTINUIDADE DO REGISTRO. NECESSIDADE DE REAPRESENTAÇÃO DOS TÍTULOS PERANTE O OFICIAL REGISTRADÔR. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA QUE DEVE SER PRESTIGIADA EM SEDE DE REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº 0064473-65.2015.8.19.0001; Relatora: Des. Denise Vaccari Machado Paes; Julgamento: 15/03/2018)

“APELAÇÃO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA FORMULADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE PORCIÚNCULA/RJ. REQUERIMENTO PARA LAVRATURA E REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO E PARTILHA. OFICIAL SUSCITANTE QUE ADIOU A LAVRATURA SOLICITADA, EM RAZÃO DO APELANTE NÃO SE ENQUADRAR COMO HERDEIRO LEGÍTIMO DE SUA EX-COMPANHEIRA, NÃO FAZENDO JUS AO QUE DETERMINAM OS ARTIGOS 18 E 19 DA RESOLUÇÃO Nº 35 DO CNJ. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELO DE CUJUS ANTERIOR À UNIÃO ESTÁVEL. QUESTÕES QUE DEVEM SER SUBMETIDAS À APRECIÇÃO E DECISÃO PERANTE O JUÍZO COMPETENTE E NÃO NA ESTREITA VIA ADMINISTRATIVA. NECESSÁRIO QUE SE PROCEDA AO INVENTÁRIO PELA VIA JUDICIAL. RESOLUÇÃO Nº 35/2007 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA- CNJ. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. INCONFORMISMO. APELAÇÃO. MANUTENÇÃO DA





SENTENÇA DE 1º GRAU. CORRETA A POSTURA DO OFICIAL REGISTRADOR. OBSERVÂNCIA, SOBRETUDO, DOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE E DA SEGURANÇA JURÍDICA. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. ” (Processo nº 004354-77.2013.8.19.0001; Relator: Des. Sergio Lucio de Oliveira e Cruz; Julgamento: 22/01/2015)

Como bem destacado pela Procuradoria-Geral da Justiça em seu parecer: “ *É cediço que em termos de Registros Públicos há de se respeitar a mais estrita legalidade, não podendo o Oficial Registrador adentrar no mérito do pedido de registro, sendo-lhe possível apenas cotejar as exigências legais, com os documentos que lhe são apresentados. Destaque-se, ainda, que não se está a negar eventual direito da parte interessada, nada impedindo que suas alegações sejam comprovadas nas vias ordinárias (fls. 99/102).*”

Impõe-se, assim, a reforma da sentença para julgar a dúvida procedente.

Por estes fundamentos, **VOTO no sentido de reformar a sentença, em reexame necessário.**

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2023.

Desembargador CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA

Relator

