



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Conselho da Magistratura



PROCESSO Nº 0281513-37.2019.8.19.0001

SUSCITANTE: OFICIAL DO CARTÓRIO DO 11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ

INTERESSADA: CELY DA CONCEIÇÃO FERREIRA

INTERESSADA: MARIA DA CONCEIÇÃO FERREIRA

RELATOR: DES. MARCELO CASTRO ANATOCLES DA SILVA FERREIRA

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL. REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE MODIFICAÇÃO COM ACRÉSCIMO DE CONSTRUÇÃO. NEGATIVA DE REGISTRO TENDO EM VISTA O FATO DE QUE SE TRATA DE UMA CASA DE VILA - GEMINADA – E, PORTANTO, DEVE HAVER A CONCORDÂNCIA DOS DEMAIS PROPRIETÁRIOS, POIS, EM TESE, O ACRÉSCIMO PODERIA ACARREJAR A MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL DE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO DE VILA. AUSÊNCIA DA AUTORIZAÇÃO DE APENAS UM DOS PROPRIETÁRIOS. SENTENÇA JULGOU IMPROCEDENTE A DÚVIDA. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA NO SENTIDO DA PROCEDÊNCIA DA EXIGÊNCIA INICIALMENTE FORMULADA. DESCABIMENTO DA EXIGÊNCIA. NÃO SE TRATA AQUI DE CONSTRUÇÃO DE NOVA UNIDADE IMOBILIÁRIA, MAS SIM DE AMPLIAÇÃO DE UNIDADE JÁ EXISTENTE, TENDO SIDO EXPRESSAMENTE CONCEDIDA PARA ISSO LICENÇA DA PREFEITURA. CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA DÚVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos do Processo nº 0281513-37.2019.8.19.0001, em que são interessadas **Cely da Conceição Ferreira** e **Maria da Conceição Ferreira** e suscitante o **Cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Capital**;





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Conselho da Magistratura



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

RELATÓRIO

Trata-se de **DÚVIDA** suscitada pela Sra. Oficiala do 11º RGI acerca de **requerimento de averbação de modificação com acréscimo de construção**, referente ao imóvel situado na Rua Mariz e Barros, 1065, **casa 04**, Tijuca, casa de vila, geminada à casa 03.

Às fls. a Oficiala Suscitante esclarece que deixou de atender ao requerimento formulado pelas interessadas, porque como se trata de uma casa de vila - **geminada à casa 03** – deve haver a concordância dos demais proprietários, pois, em tese, o acréscimo poderia acarretar a majoração do percentual de fração ideal do terreno de vila.

Como a parte interessada não conseguiu a anuência do proprietário da **casa 01** da vila, obtendo, contudo, a concordância das **casas 02 e 03**, requereu a suscitação de dúvida que ora se apresenta.

Acompanham a inicial os documentos de fls.07/31.

Não foi apresentada impugnação, conforme certificado à fl. 36.

Manifestação do Ministério Público requerendo a intimação do proprietário da casa 01, para evitar qualquer prejuízo a terceiros (fls.41 e 42).

Certidão de intimação negativa (fl.54).

O Ministério Público opinou pela improcedência da dúvida (fl.60).





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Conselho da Magistratura



A sentença **julgou improcedente a dúvida** (fls.62/64) para determinar que se promova o registro.

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.77/82) opinando pela **confirmação da sentença** , embora a fundamentação de seu parecer esteja no sentido da procedência da exigência inicialmente formulada pela Oficiala .

É o relatório.

No caso em comento, as Interessadas pretendem a averbação de modificação com acréscimo de área em prédio residencial unifamiliar, referente ao imóvel situado na Rua Mariz e Barros nº 1065, Casa 04, Tijuca, casa de vila, geminada à casa 03.

De acordo com a **certidão de ônus reais** anexada às fls.09/11, o imóvel em questão, matriculado sob o **nº 122.919** , encontra-se assim descrito: casa nº 4 geminada a casa nº 3 , situada na Rua Mariz e Barros nº 1.065, situada na Freguesia do Engenho Velho e sua correspondente **fração ideal de 17,40% do respectivo terreno** , que mede em sua totalidade: frente 10,00m; 10,00 nos fundos; 39,20m pela lateral direita e 39,20m pela lateral esquerda, perfazendo a área de 392,00 m² , confrontando dos lados direito e esquerdo, respectivamente com os prédios nºs 457, atual 1061 e 461, atual 1083 da mesma Rua e nos fundos com o nº 1061 referido; sendo suas medidas lineares de uso exclusivo (comum a casa nº 03), 10,00m de frente para a área de acesso e uso comum, abaixo descrita, 10,00m nos fundos por 6,80 de ambos os lados, perfazendo a área de 88,00m², totalmente ocupada pela construção, sendo 44,00m² para cada uma das casas nºs 3 e 4 . Sendo a unidade acima descrita servida por uma área de acesso e uso comum ao prédio nº 1.065 e as casas nºs 1, 2 e 3 do nº 1.065 da mesma rua, localizada à direita do terreno, que mede 3,00 de frente; 10,00 nos fundos; 33,40 à direita e à esquerda, mede em sete segmentos da frente para os fundos, medindo o primeiro, 13,00m aprofundando a área, o segundo 8,00m alargando a área, o terceiro 4,00m





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Conselho da Magistratura



aprofundando a área, o quarto 8,00m estreitando a área, o quinto com 10,40m aprofundando a área, o sexto com 8,00 estreitando a área e o sétimo com 6,00m aprofundando a área, o sexto com 8,00m alargando a área e o sétimo com 6,00m aprofundando a área e fechando o primeiro, perfazendo a área de 146,80m².

No **R.3** da referida certidão está registrada a **compra e venda**, onde constam como **vendedores**, JORGE ALVES DA MOTTA FONSECA FILHO e sua mulher ERCILIA MATHEUS FONSECA e como compradoras CELY DA CONCEIÇÃO FERREIRA e MARIA DA CONCEIÇÃO FERREIRA, ora interessadas.

A certidão de ônus reais anexada às fls.07 e 08 refere-se à **casa nº01 geminada à casa nº02**, matriculada sob o **número 122916**, também situada na Rua Mariz e Barros nº 1.065, situada na Freguesia do Engenho Velho e sua **correspondente fração ideal de 16,50% do respectivo terreno**, que mede em sua totalidade: frente 10,00m; 10,00 nos fundos; 39,20m pela lateral direita e 39,20m pela lateral esquerda, perfazendo a área de 392,00 m².

Ocorre que, mesmo se tratando de casa de vila e geminada à casa 03, a Oficiala Suscitante entendeu que há **necessidade da concordância dos demais condôminos**, pois o acréscimo poderá acarretar majoração do percentual de fração ideal do terreno da vila.

Tal exigência coaduna-se com o disposto pelo artigo 213 da Lei de Registros Públicos:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;





e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o **caput** do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2º **Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.**

§ 3º **A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.**

§ 4º **Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.**



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Conselho da Magistratura



Dito isso, verifico que constam dos autos as autorizações dos proprietários das casas 02 e 03 – geminada à casa 04 (cf. fls. 19 e 20). No entanto, o proprietário da casa 01 não foi localizado para conceder tal autorização.

Também está nos autos certidão emitida pela Prefeitura de Urbanismo e Infraestrutura e Habitação do Município do Rio de Janeiro, que concedeu licença para "*Legalização de modificação de acréscimo em prédio existente*" (cf.fl.14).

Pois bem. Embora respeitável o posicionamento da Douta Procuradoria, penso que um dos principais princípios que norteiam o microsistema dos registros públicos é justamente o da facilitação dos registros, tendo em vista a segurança que o mesmo proporciona e a necessidade de regularizar-se a aquisição dos interessados.

Neste sentido, é de ser lembrada e destacada a sempre atual doutrina do Professor SERPA LOPES, no seu Tratado de Registros Públicos, volume II, páginas 345/346:

“Um princípio deve todos ter em vista, quer o Oficial do Registro, quer o próprio Juiz: em matéria de Registro de imóveis toda interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao Registro, de modo que toda propriedade imobiliária, e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sobre o amparo de regime do Registro Imobiliário e participem de seus benefícios.”

Sendo assim, a manutenção da exigência inicialmente formulada engessaria de forma quase definitiva a possibilidade de efetivação do registro requerido.

Como bem destacado na sentença de piso, “(...) *não se trata aqui de construção de nova unidade imobiliária, mas sim de ampliação de unidade já existente, tendo sido expressamente concedida para isso licença da Prefeitura.*”

Como a própria Oficiala destacou, não se trata de um condomínio edilício, é uma casa de vila, e não haverá alteração do percentual que a casa 4





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Conselho da Magistratura



pertence em relação ao terreno maior, então, não se vislumbra possibilidade de prejuízo direto ao proprietário da casa 01. A propósito, o único que talvez pudesse sofrer algum prejuízo – o proprietário da casa 3 – está de acordo com a obra.

Desta forma, ainda que se exalte o procedimento cauteloso da Oficiala do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, não há razão para a manutenção da exigência inicialmente formulada.

À conta de tais considerações, voto no sentido de **confirmar a sentença**.

Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 2022.

**MARCELO CASTRO ANÁTOCLES DA SILVA FERREIRA
DES. RELATOR**

