



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

**PROCESSO Nº 0162903-42.2021.8.19.0001**

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

**INTERESSADO:** JORGE ODINIR LOPES BOITEUX

**RELATORA:** DESEMBARGADORA ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA

**REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA CONTENDO CLÁUSULA DE INCOMUNICABILIDADE. NEGATIVA DE REGISTRO. EXIGÊNCIA DE MANDADO JUDICIAL QUE DETERMINE A INCOMUNICABILIDADE DO BEM EM QUESTÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. AUTOS VIERAM AO CONSELHO DA MAGISTRATURA POR FORÇA DO DISPOSTO NO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. OUTORGADAS COMPRADORAS CASADAS PELO REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL DE BENS. COMPRA FEITA ATRAVÉS DE SUB-ROGAÇÃO DE BEM PARTICULAR E COMPLEMENTADO COM RECURSOS PRÓPRIOS. ANUÊNCIA DOS CÔNJUGES COM OS TERMOS DA ESCRITURA EM QUE CONSTA DECLARAÇÃO EXPRESSA NO SENTIDO DE QUE O BEM FOI ADQUIRIDO COM RECURSOS PRÓPRIOS DAS COMPRADORAS. BEM IMÓVEL QUE NÃO SE COMUNICA. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.**

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do processo nº 0162903-42.2021.8.19.0001, em que é suscitante o **CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ** e, Interessado, **JORGE ODINIR LOPES BOITEUX**.

**ACORDAM** os Desembargadores integrantes do CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, por unanimidade de votos, em confirmar a sentença, nos termos do voto da Relatora.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, a partir do requerimento de registro da escritura pública de compra e venda, em que se menciona a incomunicabilidade com o patrimônio dos cônjuges – os quais participaram na escritura como assistentes – haja vista a aquisição ter sido feita com recursos próprios (fls.03/04, acompanhado dos documentos de fls.05/99).

O Oficial Suscitante adiou o registro pleiteado, por entender que a incomunicabilidade do bem deverá ser feita mediante mandado judicial, por força do disposto nos artigos 1658 e 1660 do Código Civil.

Em sua impugnação (fls.103/109, acompanhada dos documentos de fls. 110/159) a parte interessada sustenta, em apertada síntese, que o imóvel foi adquirido por sub-rogação de outro imóvel adquirido por herança e complementado com recursos próprios e, por este motivo, exclui-se da comunhão, por força dos incisos I, II e VI do artigo 1.659 do Código Civil.

O Oficial suscitante reiterou os termos da dúvida suscitada (fl. 165).

Parecer do Ministério Público pela improcedência da dúvida (fls. 171/172), com o qual concordou o Interessado, em manifestação à fl. 178.

A sentença (fls.181/182) concluiu pela improcedência da dúvida, determinando o registro do título apresentado.

Os autos vieram a este Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do artigo 48, §2º da LODJ.

Parecer da douta Procuradoria-Geral de Justiça (fls.198/202) no sentido da confirmação da sentença.

### **É o relatório.**

A parte interessada requereu o registro de escritura de compra e venda lavrada em 10/02/2021, no 15º Ofício de Notas desta cidade, no livro 4054, fls. 190/192, Ato 095, relativa ao imóvel descrito por apartamento 103, da Rua Souza Lima, nº 289, nesta cidade.

Na referida escritura (fls.110/114) constam como outorgantes vendedores: THOMAS ERIC DINIZ KENTISH (assistido de sua esposa CINTHIA INDIO DO BRASIL KENTISH); MABEL LUÍSA MARIA DINIZ KENTISH LOPES, (assistida de seu esposo CELSO ROCHA LOPES) e JOHN PERCY DINIZ KENTISH (assistido por sua esposa ANDREA MILAGRES KENTISH); e, como outorgados compradores: MARIA ARNALDINA DA SILVA FERNANDES, CRISTINA FERNANDES GARAMBONE PESSOA (assistida por seu marido SIDNEY MIGUEL GARAMBONE PESSOA), CLAUDIA FERNANDES CUNHA (assistida por seu marido JOSÉ RICARDO FERREIRA CUNHA), constando declarações no sentido de que a compra do imóvel objeto da presente escritura é feita através de recursos próprios das adquirentes, inclusive com valores advindos da venda de imóveis que receberam por herança.

No entanto, o Oficial Suscitante deixou de proceder ao registro pleiteado, aduzindo a necessidade de mandado judicial que autorize a incomunicabilidade do bem em questão, uma vez que fora adquirido na constância de casamento regido pela comunhão parcial de bens.

Pois bem. À exceção de MARIA ARNALDINA DA SILVA FERNANDES, que adquiriu o imóvel na condição de viúva, declarando não viver em união estável, as demais outorgadas compradoras, CRISTINA FERNANDES GARAMBONE PESSOA e CLAUDIA FERNANDES CUNHA, adquiriram o imóvel na condição de casadas, respectivamente, com SIDNEY MIGUEL GRAMBONE PESSOA e JOSÉ RICARDO FERREIRA CUNHA, pelo regime da comunhão parcial de bens.

Ocorre que, na escritura levada a registro, há declaração no sentido de que o bem objeto da presente Dúvida fora adquirido com recursos oriundos de bens particulares das

outorgadas compradoras, conforme consta expressamente no parágrafo único da cláusula 4, *in verbis*:

*“Declaram as outorgadas compradoras, as duas últimas com anuência expressa de seus respectivos cônjuges, que parte do valor ora utilizado para aquisição do imóvel objeto desta transação, qual seja, o valor de “R\$ 750.000,00, adveio da venda do imóvel da Rua Vistula, nº 156, Jardim Carioca, nesta cidade, conforme contrato nº 1.4444.1430353-1, assinado na CEF em 11/01/2021, este de exclusiva propriedade destas, pois objeto de meação e herança, sendo ½ correspondente ao quinhão da primeira outorgante, ¼ correspondente ao quinhão da segunda outorgante e ¼ correspondente ao quinhão da terceira outorgante; o saldo remanescente, no valor de R\$ 350.000,00, são pagos pela segunda e terceira compradoras, em partes iguais e através de recursos próprios.” (fl.15)*

Dito isso, verifica-se que não há razão para manutenção da exigência inicialmente formulada, sendo 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)

Com efeito, tendo as mesmas adquirido o bem em questão, com quantia resultante da venda de bem particular, complementada também com recursos próprios e tendo os respectivos cônjuges participado do negócio jurídico anuindo aos termos da escritura, forçoso concluir que o imóvel adquirido permanecerá na esfera de patrimônio particular das adquirentes MARIA ARNALDINA DA SILVA FERNANDES, CRISTINA FERNANDES GARAMBONE PESSOA e CLAUDIA FERNANDES CUNHA.

Conforme bem destacado pelo Ministério Público de Segundo Grau, em seu parecer de fls.198/202, *“a referida aquisição imobiliária tornou-se incomunicável ao patrimônio comum do casal, pertencendo exclusivamente aos cônjuges virago. Sendo assim, com o intuito de dar publicidade da incomunicabilidade do bem imóvel a terceiros, as partes fizeram constar na escritura a referida cláusula de incomunicabilidade a fim de evitar que no futuro parem dúvidas acerca da propriedade exclusiva de um dos cônjuges.”*

Desta forma, ainda que seja louvável a conduta do Oficial Suscitante, a quem não cabe decidir acerca da prevalência de direitos e interesses particulares, não há razão para a manutenção da exigência inicialmente formulada, devendo ser confirmada a sentença de improcedência da Dúvida.

Diante de todo o exposto, **confirma-se a sentença em reexame necessário.**

Rio de Janeiro, 07 de julho de 2022. .

DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA  
Relatora

Avenida Erasmo Braga, nº 115, 9º andar - Lâmina I – sala 904  
Centro – Rio de Janeiro – RJ - CEP: 20020-903  
(21) 3133-3477 – [sgjud.decon@tjrj.jus.br](mailto:sgjud.decon@tjrj.jus.br)