



PROCESSO Nº 0001025-75.2022.8.19.0033

PROCESSOS RELATIVOS ÀS DECISÕES PROFERIDAS PELOS JUÍZES DE REGISTROS PÚBLICOS

APELANTE: JULIANA TRISTÃO WERNECK

APELADO: CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA

RELATOR: DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES

RELATÓRIO

Trata-se de procedimento de Dúvida instaurado pela Oficial do Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira, a partir do requerimento apresentado pela interessada JULIANA TRISTÃO WERNECK, objetivando o registro de Escritura de Compra e Venda, lavrada em 17/07/2020, tendo por objeto a fração de 1/26 do imóvel denominado Sítio São João, antiga Granja Norrosa, descrito na Matrícula nº 3.866 (fls. 03/10, acompanhado dos documentos de fls.13/46).

A Oficial deixou de efetuar o registro pretendido diante da verificação de sucessivas alienações de frações ideais, que evidenciam tratar-se de parcelamento irregular do solo, uma vez que não há qualquer loteamento ou condomínio regular registrado.

Em sua Impugnação, a interessada alega, em apertada síntese, que a propriedade foi adquirida em condomínio e que o imóvel é um sítio familiar, não existindo parcelamento do solo. Aduz, ainda, que outras transmissões anteriores a esta já foram registradas e que a mera suposição do Oficial Registrador não deve ser capaz de obstar o registro (fls. 55/68, acompanhada dos documentos de fls. 69/90).

O Ministério Público manifestou ausência de interesse em oficiar no feito (fls. 99/102).

A sentença de fls. 108/109 julgou a Dúvida procedente.

Manifestação do Oficial indicando a necessidade de encaminhamento do feito ao Conselho da Magistratura (fls. 119/120).

Apelação interposta pela Suscitada, às fls. 124/141, sem o recolhimento do preparo, conforme certificado à fl. 161.

Contrarrazões às fls. 151/153.

A douta Procuradoria de Justiça emitiu parecer no sentido do provimento da apelação, para julgar improcedente a Dúvida, e sugeriu orientar a Oficial a cumprir o disposto no § 2º do artigo 1.334, do CNCGJ (fls.166/170).

Despacho deste relator determinando a intimação da recorrente para comprovar o preparo recursal, na forma dobrada, sob pena de deserção (fl.174)



a recorrente deixado transcorrer *in albis* o prazo concedido, conforme certificado à fl. 177.

É o relatório. Inclua-se em pauta para julgamento.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES
Relator





PROCESSO Nº 0001025-75.2022.8.19.0033

PROCESSOS RELATIVOS ÀS DECISÕES PROFERIDAS PELOS JUÍZES DE REGISTROS PÚBLICOS

APELANTE: JULIANA TRISTÃO WERNECK

APELADO: CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA

RELATOR: DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES

APELAÇÃO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL DENOMINADO SÍTIO SÃO JOÃO. REGISTRO OBSTADO EM RAZÃO DE SUSPEITA DE PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO SEM COMPROVAÇÃO DE RECOLHIMENTO DO PREPARO RECURSAL. NÃO CONHECIMENTO DA APELAÇÃO, POR AUSÊNCIA DE REQUISITO EXTRÍNSICO DE ADMISSIBILIDADE. DESERÇÃO. APRECIÇÃO EM REEXAME NECESSÁRIO, POR FORÇA DO DISPOSTO NO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO URBANO. IMPOSSIBILIDADE DO REGISTRO DE TÍTULO ANTE O APARENTE PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO URBANO. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 37 DA LEI 6.766/79 E ARTIGOS 1.334 E 1.335 DO CNCGJ. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA. RECURSO DE APELAÇÃO DO QUAL NÃO SE CONHECE. SENTENÇA CONFIRMADA, EM SEDE DE REEXAME NECESSÁRIO.

ACÓRDÃO

ACORDAM os Desembargadores que integram o CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, por unanimidade, em não conhecer do recurso de apelação, e em manter a sentença em sede de reexame necessário, nos termos do voto do Relator.

Inicialmente, verifica-se que a apelação de fls. 124/141 foi inteiramente desacompanhada da comprovação de recolhimento do respectivo preparo e, tendo a recorrente devidamente intimada para comprová-lo, ficou-se inerte. Assim, a





um dos requisitos extrínsecos de admissibilidade recursal, deixa-se de conhecer da apelação, ante a deserção.

Entretanto, nada obstante o não conhecimento do recurso voluntário, cabe a apreciação da matéria tratada nos autos, por força do reexame necessário a que estão sujeitas as decisões proferidas pelo juízo registral, consoante o disposto no § 2º do artigo 48 da LODJ¹.

Pois bem.

No caso em comento pretende-se o registro de escritura de compra e venda, tendo por objeto a fração de 1/26 do imóvel matriculado sob o número 3.866, tendo a Oficial obstado o registro em razão de haver indícios de parcelamento irregular do solo, destacando não haver qualquer loteamento ou condomínio regular registrado.

Como cediço, o registro de imóveis foi instituído com a finalidade precípua de assegurar a certeza e a publicidade das transferências imobiliárias, de modo a garantir a continuidade registrária do domínio, mantendo a história dos títulos aquisitivos, de todos os ônus, restrições ou circunstâncias que afetem ou digam respeito à propriedade imobiliária, dando ampla publicidade em relação a terceiros, visando garantir a autenticidade e a segurança dos atos.

E, dentre os objetivos do sistema registral, encontra-se a segurança jurídica, de forma que o Oficial Registrador há de recusar o registro de documentos de qualquer natureza ou origem, se entender não estarem atendidas as formalidades legais, como no caso em tela, mediante razões escritas e fundamentadas, por se tratar de profissional a quem a lei conferiu, além de fé pública, independência no exercício da atuação.

Ultrapassada esta questão, temos que o parcelamento irregular de solo urbano, o que aparentemente ocorre na hipótese, é expressamente vedado, conforme o disposto na Lei nº 6.766/79, que trata da matéria.

Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

1 Art. 48 Aos juízes de direito em matéria de registro público, salvo o de registro civil das pessoas naturais, incumbe:

(...)

II - processar e decidir as dúvidas levantadas por notários e oficiais de registro público, ressalvado o cumprimento de ordem proferida por outro juiz;

III - processar e decidir as consultas formuladas, em casos concretos, por notários e oficiais do registro público (...)

§ 2º As decisões proferidas no âmbito dos incisos II e III, salvo as oriundas do art. 38, § 1º, da Lei estadual 3350/99, estão sujeitas ao duplo grau de jurisdição, não produzindo efeito senão depois de confirmadas pelo Conselho da Magistratura, que apreciará, também, os recursos voluntários.



Ademais, o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça dispõe sobre a presente discussão, impondo ao Oficial registrador o seguinte posicionamento:

Art. 1.334- Os Oficiais de Registro de Imóveis são obrigados, sob pena de caracterizar falta disciplinar, a fiscalizar o uso de escritura de compra e venda de fração ideal, com formação de condomínio civil, como instrumento de viabilização da criação de loteamentos irregulares ou clandestinos, e de burla à lei de parcelamento do solo, o que poderá ser depreendido não só do exame do título apresentado para registro, como também pelo exame dos elementos constantes da matrícula.

(...)

§ 5º- Convencido o Oficial de Registro de Imóveis, de que a venda da fração ideal se faz em burla da legislação de loteamentos, deverá exigir o cumprimento dos requisitos do referido diploma legal, para a inserção do título no registro imobiliário e, em não sendo atendida a exigência, negará registro ao título. Nesta última hipótese, não concordando a parte com a exigência formulada pelo Oficial ou com a negativa de registro do título, poderá ser suscitada a dúvida prevista no artigo 198 da Lei nº. 6.015/73, ao Juízo de registros públicos competente.

Art. 1.335. Os Oficiais não poderão registrar as escrituras ou instrumentos particulares envolvendo alienação de frações ideais, quando, baseados em dados objetivos, constatarem a ocorrência de fraude e infringência à lei e ao ordenamento positivo, consistente na instituição ou ampliação de loteamentos de fato.

(...)

Nesta toada, diante da suspeita lançada pela Oficial, ao menos nesta sede administrativa, não há como se permitir o ingresso do título no Fólio Real, sob pena de violação aos preceitos legais e grave comprometimento da segurança jurídica.

Outrossim, a nosso sentir, o fato de existirem outros registros de compra e venda anteriores feitos nos mesmos moldes do título ora apresentado, inclusive da mesma fração objeto da presente, não implica em sanatória de eventual irregularidade, devendo a Oficial proceder na forma do disposto no artigo 1.334, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça, como sugerido pelo ilustre representante do Ministério Público.





Este Conselho da Magistratura já se manifestou a respeito do tema, como se observa dos seguintes arestos:

“REEXAME NECESSÁRIO. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURAS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE COMPRA E VENDA. A SENTENÇA JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE A DÚVIDA. IMÓVEL OBJETO DOS CONTRATOS QUE NÃO POSSUI MATRÍCULA PRÓPRIA, TRATANDO-SE DE LOTEAMENTO IRREGULAR DA COPAIGE – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO. PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO QUE ENCONTRA VEDAÇÃO NO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. ART.176 DA LEI 6015/73 E ARTS. 647 E 648 DA CNCGJ. TÍTULOS APRESENTADOS QUE NÃO PODEM SER REGISTRADOS, SEQUER PARA A ANOTAÇÃO À MARGEM DA MATRICULA, COMO ENTENDEU A SENTENÇA A QUO, A QUAL MERECE SER REFORMADA NESTE PONTO. REFORMA DA SENTENÇA, EM REEXAME NECESSÁRIO, PARA JULGAR PROCEDENTE A DÚVIDA.”

(Processo nº 016366-24.2010.8.19.0014 – Relatora- Maria Inês da Penha Gaspar – unânime – julgado em 18/02/2016)

Reexame necessário. Serviço Registral. Procedimento de Dúvida. Requerimento de registro escritura pública de compra e venda tendo por objeto fração de terreno. Sentença de procedência da dúvida, determinando o registro do título à margem da matrícula. Encaminhamento dos autos ao E. Conselho da Magistratura, por imposição do artigo 89 § 2º do CODJERJ. Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça pela confirmação da procedência da dúvida, mas por fundamento diverso. Impossibilidade do registro de título por tratar-se de parcelamento irregular do solo urbano. Inteligência dos artigos 37 e 52 da Lei 6.766/79 e artigos 647 e 648 da CNCGJ. Sentença parcialmente confirmada. Procedência da dúvida que se mantém.”

(Processo nº 0056447-44.2012.8.19.0014, Relatora Des. Elisabete Filizzola, julgado em 13.11.2014)





Ante o exposto, voto no sentido de não se conhecer do recurso de apelação, e de se manter a sentença, em sede de reexame necessário.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES
Relator

