



PROCESSO Nº: 0019771-32.2021.8.19.0063

**SUSCITANTE: CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE JUSTIÇA DA
COMARCA DE TRÊS RIOS**

INTERESSADO: WILLIAN DO ESPÍRITO SANTO PIMENTEL

RELATOR: DES. GILMAR AUGUSTO TEIXEIRA

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TRÊS RIOS. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE REGISTRO TENDO EM VISTA A NECESSIDADE DE REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. SENTENÇA JULGOU IMPROCEDENTE A DÚVIDA. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA OPINANDO PELA REFORMA DA SENTENÇA. INDISPENSÁVEL O REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, CONFORME PREVISTO NO ARTIGO 587, DO CÓDIGO DE NORMAS DA CGJERJ. NECESSIDADE DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO, COM A DISCRIMINAÇÃO E INDIVIDUALIZAÇÃO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA. CORRETA A POSTURA DO REGISTRADOR. APLICABILIDADE DOS PRINCÍPIOS REGISTRAIS DA UNICIDADE MATRICIAL E DA ESPECIALIDADE, EM SUA MODALIDADE OBJETIVA. INVIABILIDADE DO REGISTRO NOS MOLDES ORA REQUERIDO.



**SENTENÇA QUE SE REFORMA, EM SEU
REEXAME NECESSÁRIO.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do processo nº **0019771-32.2021.8.19.0063**, em que é suscitante o **CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TRÊS RIOS** e interessado **WILLIAN DO ESPÍRITO SANTO PIMENTEL**;

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

RELATÓRIO

Cuida-se de **DÚVIDA** suscitada pelo Cartório do Primeiro Ofício de Justiça da Comarca de Três Rios acerca de requerimento de registro de contrato de compra e venda referente ao apartamento 201, do bloco 3, fração ideal de 1/48 avos do Empreendimento Residencial Castellamares, matrícula 12.697.

Em sua peça inicial (fls.03/07) o Sr. Oficial informa que deixou de atender ao requerimento apresentado, em decorrência da necessidade de se proceder ao registro da instituição de condomínio com a descrição individualizada do imóvel objeto do Empreendimento Residencial Castellamares, registrado na matrícula nº 12.697, do Livro 2-AT.



Acompanham a inicial os documentos de fls.10/29.

Em sua impugnação (fls.47/50), a parte interessada alega que todas as unidades do condomínio estão individualizadas, com suas características, com divisão interna, área de construção, respectiva fração ideal e averbação da Convenção de Condomínio. Esclarece, ainda, que na AV-4 12697, foi averbado o “Habite-se” sob o nº 005/2000(doc.02), expedido pela Prefeitura da referida Comarca em 17/12/1999. Requeru, por fim, seja deferido o pedido de Registro de seu contrato.

Em anexo seguem os documentos de fls.51/56.

Parecer do Ministério Público (fls.68/69) oficiando pela **improcedência da dúvida.**

A sentença (fls.75/76) **julgou improcedente** a dúvida.

Não houve interposição de recurso da sentença prolatada (cf.fl. 101).

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.113/120), opinando pela **reforma da sentença.**

É O RELATÓRIO.



O interessado pretende o registro de contrato de compra e venda referente ao apartamento 201, do bloco 3, fração ideal de 1/48 avos do Empreendimento Residencial Castellamares, inscrito na matrícula 12.697.

O Oficial Registrador, no entanto, deixou de atender ao requerido diante da necessidade de registrar a instituição de condomínio, com a descrição individualizada do imóvel.

Inicialmente, cumpre destacar que, em nosso ordenamento jurídico, os cartórios de registro imobiliário têm grande relevância, constituindo-se em verdadeiros cadastros da propriedade imóvel, por meio dos quais se constituem, se alteram ou se extinguem os direitos reais sobre bens imóveis. Para atingir o fim colimado, cumpre aos Cartórios de Registros Imobiliários observar os princípios e normas previstos na Lei 6.015/73, com a finalidade de garantir a idoneidade do registro, assegurando as transações imobiliárias.

Entre esses princípios, destaca-se o da **especialidade objetiva**, que se aplica à questão debatida nos presentes autos. De acordo com o referido princípio, todo título que se pretenda registrar deve trazer a descrição completa do imóvel, na forma dos artigos 176, §1º, inciso II, item 03 e 225 da Lei nº 6.015/76, **in verbis**:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3:

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

(...)



II - são requisitos da matrícula:

(...)

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver;

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação a caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.



Acrescente-se, ainda, o disposto pela Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça- Parte extrajudicial, em seu artigo 1047, *ipsis litteris*:

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

(...)

X – **especialidade objetiva** a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos apresentados para registro;(…) (Grifado)

Ou seja, o **princípio da especialidade objetiva** exige a exata descrição e individualização do imóvel compreendido pelo objeto do negócio jurídico celebrado e visa afastar a possibilidade de ocorrência de confusão em torno de sua identificação, providência que se faz indispensável, por sua vez, para a preservação da segurança e eficácia dos atos registrares e negócios jurídicos subjacentes.

Informa o Oficial que após analisar o título, verificou que o imóvel objeto do contrato é unidade individualizada, que o habite-se já fora averbado, só que até o momento não foi registrada a Instituição de Condomínio, ato conclusivo da incorporação.

Assiste razão ao Registrador.

Verifica-se, que embora a parte interessada informe que todas as unidades do condomínio estão individualizadas, com suas características, com divisão interna, área de construção, respectiva fração ideal e averbação da Convenção de Condomínio. Esclarece, ainda, que na AV-4 12697, foi averbado o “Habite-se” sob o nº 005/2000(doc.02), expedido pela Prefeitura da referida Comarca em 17/12/1999, necessária a instituição de condomínio.



Impescindível o registro da Instituição do Condomínio, para que ele passe a existir juridicamente, como reza o artigo 7º da **Lei 4591/64**:

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade. ”

Instituído o condomínio, deve ser também apresentada sua Convenção, que vai reger as relações entre os condôminos. Neste sentido vale transcrever os ensinamentos de Luiz Guilherme Loureiro:

*A convenção é a “lei” interna que rege as relações entre os condôminos e disciplina até mesmo a conduta de terceiros no interior do condomínio. (...) obviamente, **somente é possível o registro da convenção após o registro da instituição e especificação do condomínio**, mesmo porque, antes de tal registro, o empreendimento não tem existência jurídica (grifado) (Registros Públicos – Teoria e Prática, 10ª edição; página 972)*

Registrem-se, por oportuno, os seguintes dispositivos do Código Civil:



Art. 1.332 – Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

E, ainda, veja-se o disposto no artigo 672, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça – Parte extrajudicial, in verbis:

Art. 672. Quando a instituição, discriminação e especificação de condomínio não for precedida da



incorporação registrada, todos os proprietários deverão requerê-la, exigindo-se-lhes:

I - o memorial descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas;

II - a carta de habitação, fornecida pela Prefeitura Municipal;

III - a CND do INSS;

IV - o projeto arquitetônico aprovado pelo Município;

V - o quadro de custos das unidades autônomas e a planilha de áreas e frações ideais, subscrita pelo engenheiro responsável pelo cálculo, e

VI - a ART, relativa à execução da obra.

§ 1º. Quando a obra tiver sido executada por empresa, deverá ser também exigida a respectiva certidão negativa de débitos para com a Receita Federal.

§ 2º. O quadro de custos e a planilha de áreas podem ser substituídos pela assinatura do profissional nos requerimentos, desde que neles constem esses dados.

Com efeito, o pretendido registro importa em transferência de parte da propriedade do bem em comento, motivo pelo qual se faz necessário proceder à individualização de cada uma das unidades autônomas, com abertura das respectivas matrículas e instituição de condomínio, em consonância com as normas e princípios que regem a atividade registral, notadamente os princípios da Especialidade, em sua modalidade Objetiva, e o princípio da Unicidade ou Unitariedade da matrícula.



Destaque-se que nosso sistema registral consagrou o princípio da correspondência entre a unitariedade matricial e a unidade do imóvel, relacionado com o da especialidade objetiva, uma vez que exige sua exata caracterização e individuação. Cada imóvel deve possuir, em reverência à sua unidade físico-jurídica, uma matrícula própria, com todos os elementos identificadores elencados, de modo a conferir maior segurança jurídica ao sistema e, conseqüentemente, maior salvaguarda às transações imobiliárias.

Neste sentido, nos ensina o Professor Luiz Guilherme Loureiro:

“Convém reforçar a ideia de que imóvel é a área de terra perfeitamente delimitada na superfície terrestre, e não as construções que lá se encontram. Sendo apenas um imóvel, existirá apenas uma única matrícula, ainda que sobre ele tenham sido erguidas várias casas ou construções (salvo no condomínio edilício, onde cada unidade autônoma é considerada um imóvel para fins de registro).”

(Registros Públicos – Teoria e Prática, p. 686 – Luiz Guilherme Loureiro – 10ª edição – São Paulo: Método, 2019)

A propósito, outro não é o entendimento esposado por este Egrégio Conselho da Magistratura:

“APELAÇÃO. DÚVIDA REGISTRAL SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DA COMARCA DE



*TERESÓPOLIS. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA AÇÃO DE INVENTÁRIO. ADIAMENTO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. INCONFORMISMO. PARECER DA PROCURADORIA PELO CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO APELO. **CABIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO E APRESENTAÇÃO DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. EXISTÊNCIA DE 05 CASAS CONSTRUÍDAS NO TERRENO. CABE AOS PROPRIETÁRIOS DISCRIMINAREM AS UNIDADES AUTÔNOMAS, AVERBANDO AS CONSTRUÇÕES DAS CASAS SITUADAS NO IMÓVEL OBJETO DA PARTILHA. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. MANUTENÇÃO DA PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.** ”*

(Processo nº 0006142-41.2014.8.19.0061; Relatora: Des. Elisabete Filizzola Assunção; Julgamento: 19/04/2018 – Grifo nosso)

*“REEXAME NECESSÁRIO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA. CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ, CONCERNENTE A PEDIDO DE AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE UMA CASA, COM BASE EM CERTIDÃO DE ACEITAÇÃO EXPEDIDA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO. ADIAMENTO DA AVERBAÇÃO PRETENDIDA. **NECESSIDADE DE INDIVIDUALIZAÇÃO E***



INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OU APRESENTAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO. ART. 646 DA CNCGJ. EXIGÊNCIA PARA QUE SEJA ESCLARECIDA A CERTIDÃO APRESENTADA, POIS SE TRATA DE UMA ACEITAÇÃO DA LEGALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E NÃO O 'HABITE-SE', QUE ESTÁ CONDICIONADO À ACEITAÇÃO DA VIA INTERNA. ART. 587 DA CNCGJ. NECESSIDADE DE ABERTURA DE MATRÍCULA. SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. INEXISTÊNCIA DE RECURSO VOLUNTÁRIO. REEXAME NECESSÁRIO PELO CONSELHO DA MAGISTRATURA, POR FORÇA DO DISPOSTO NO ARTIGO 48, § 2º, DA LODJ. PARECER MINISTERIAL PELA MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. **OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS REGISTRAIS DA UNITARIEDADE E DA ESPECIALIDADE REGISTRAL, EM SUA MODALIDADE OBJETIVA. SENTENÇA QUE SE MANTÉM EM SEDE DE REEXAME NECESSÁRIO. ”**

(Processo nº 0136464-67.2016.8.19.0001; Relatora: Des. Maria Augusta Vaz Monteiro de Figueiredo; Julgamento: 15/03/2018 – Grifo nosso)

“RECURSO DE APELAÇÃO. DÚVIDA ELABORADA PELO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA COMARCA DE BOM JARDIM/RJ AO JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA MESMA COMARCA. REQUERIMENTO OBJETIVANDO O REGISTRO DE FORMAL DE



PARTILHA EXTRAÍDO DOS AUTOS DE INVENTÁRIO. EXIGÊNCIAS QUANTO À NECESSIDADE DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO: ESPECIFICAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E AUTORIZAÇÃO JUDICIAL PARA LAVRATURA DA ESCRITURA, DIANTE DO FALECIMENTO DO CÔNJUGEMEEIRO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. PARECER DA PROCURADORIA DE JUSTIÇA PELO CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO APELO. OBRIGATORIEDADE DA MATRÍCULA PARA CADA IMÓVEL COM SUA PERFEITA IDENTIFICAÇÃO. APLICABILIDADE DOS PRINCÍPIOS REGISTRALIS DA UNITARIEDADE E DA ESPECIALIDADE, EM SUA MODALIDADE OBJETIVA. MANUTENÇÃO DO DECISUM. DESPROVIMENTO DO RECURSO. ” (Processo nº 0000328-15.2011.8.19.0009; Relator: Des. Sérgio Lúcio de Oliveira e Cruz; Julgamento: 11/07/2013 – Grifo nosso).

Desta forma, agiu de maneira correta e cautelosa o Oficial Registrador, a quem não cabe decidir acerca da prevalência de direitos e interesses particulares, mas sim garantir a observância dos princípios que regem o Direito Registral, e, conseqüentemente, a confiabilidade e segurança dos atos que são levados a registro.



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



Diante do exposto, apreciando o feito em razão do reexame necessário, REFORMA-SE a sentença, para julgar a dúvida procedente.

Rio de Janeiro, 21 de março de 2024.

Desembargador **DES. GILMAR AUGUSTO TEIXEIRA**
Relator

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

