



**Processo nº: 0023386-90.2015.8.19.0014**

**Consulente: Cartório do 9º Ofício de Justiça da Comarca de Campos dos Goytacazes**

**Interessado: Espólio de Oarikerme Peçanha Paes, por sua inventariante Nilza Paes Bulhões Carneiro**

**Interessado: Itaú Unibanco S/A**

**Relatora: Des. Mônica Maria Costa**

**Reexame necessário. Consulta formulada pelo Oficial do Cartório do 9º Ofício de Justiça da Comarca de Campos dos Goytacazes. Constatação de duplicidade de matrículas para um mesmo imóvel, com diferentes proprietários. Sentença prolatada no sentido de que a questão seja remetida às vias ordinárias. Autos enviados a este E. Conselho da Magistratura, por imposição do art. 48, § 2º da LODJ. Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça pela confirmação da sentença. Violação dos Princípios da Unicidade ou Unitariedade da Matrícula e da Segurança Jurídica. Não se mostra viável o cancelamento de uma ou de outra matrícula nesta estreita via administrativa do procedimento de consulta registral, o qual se presta a orientar o oficial registrador a efetuar, ou não, o ato pretendido à luz da legislação e dos princípios aplicáveis aos registros públicos. Interessados que são pessoas diversas e com interesses contrários, pairando dúvida quanto ao real proprietário do imóvel. Necessidade de que o cancelamento de uma das matrículas se realize por decisão judicial transitada em julgado. Aplicação do disposto no artigo 213, § 6º, parte final, da Lei 6.015/1973. Sentença que se confirma em reexame necessário.**



Vistos, relatados e discutidos estes autos de remessa necessária nº **0023386-90.2015.8.19.0014**, em que é consulente o **Cartório do 9º Ofício de Justiça da Comarca de Campos dos Goytacazes** e interessados **Espólio de Oarikerme Peçanha Paes, por sua inventariante Nilza Paes Bulhões Carneiro e Itaú Unibanco S/A**

Acordam os Desembargadores integrantes do Conselho da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em remessa necessária, **confirmar a sentença**, nos termos do voto da Relatora.

### VOTO

Cuida-se de consulta formulada pela Oficiala do Cartório do 9º Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes/RJ sobre como proceder diante da duplicidade de matrículas para o mesmo imóvel rural denominado “Fazenda Santa Maria”, naquela cidade (fls. 01/12), acompanhada dos documentos de fls. 13/36.

A Oficiala Consulente relata que ao assumir a serventia, verificou que a antiga Titular abriu matrícula para o imóvel, em 27/07/1982, sob o número 1691, fl. 260, Livro 2-E, em nome de OARIKERME PEÇANHA PAES e, em 02/05/1990, procedeu a abertura de nova matrícula – Nº 3011, fl.111, Livro 2-J – para o mesmo imóvel em nome de UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A. Ao final, solicita o bloqueio das duas matrículas, até que se decida a qual proprietário pertence o imóvel e, consequentemente, qual matrícula deve ser preservada e qual cancelada.

O Espólio de Oarikerme Peçanha Paes manifestou-se acerca da situação relatada pelo Oficial (fls. 64/68, acompanhada da documentação de fls. 69/140).

O Ministério Público requereu a notificação do proprietário constante da matrícula nº 3011, já que apenas o proprietário da matrícula 1691 foi notificado (fl.156).

Parecer do Ministério Público às fls. 177/180, no sentido de que o Oficial deve promover o cancelamento da matrícula mais recente, procedendo-se ainda à transferência de todas as averbações dos atos contidos na matrícula cujo cancelamento se pretende para a matrícula originária.



A sentença de fls. 182/183 determinou o cancelamento da Matrícula mais recente (nº 3011), promovendo-se a transferência dos atos nela praticados para a Matrícula primeva.

Manifestação da Oficial consulente destacando não ser possível transportar os atos da matrícula mais recente para a mais antiga, posto que a duplicidade de matrículas gerou direitos contraditórios (fls. 209/212).

Decisão reconsiderou a sentença, determinando a juntada da petição protocolada em 26/10/2020 e a intimação do Banco Itaú para que se manifeste nos autos (fl.214).

Petição do Itaú Unibanco S/A. requerendo substituição processual por ser cessionária da União de Bancos Brasileiros S/A. (fls. 217/221).

Certificada a ausência de manifestação de Itaú Unibanco (fl.225).

Petição do Itaú Unibanco S.A., acostando atos constitutivos a fim de regularizar sua representação processual (fls. 233/242).

Certificada a ausência de manifestação da Oficiala Consulente, em atendimento ao despacho de fl.227 e intimação fl.228 (fl. 244).

Manifestação da Oficiala, repisando o requerendo seja proferida decisão acerca de qual matrícula deve prevalecer (fl.249).

O Ministério Público reiterou seu parecer anterior (fl.256).

Manifestação do Itaú Unibanco S.A. afirmando ser o proprietário do imóvel e que o cancelamento da matrícula 3011 acarretaria incomparáveis danos ao mesmo (fl.261).

A sentença de fls. 264/266 orientou o oficial consulente no sentido de que a questão relativa ao cancelamento da matrícula aberta em duplicidade, por envolver proprietários diversos, deverá ser remetida às vias ordinárias.

Certificada a não interposição de apelação (fl. 278), os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do reexame necessário, nos termos do disposto no artigo 48, parágrafo 2º da LODJ.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls. 284/288), opinando pela confirmação da sentença.

É o relatório.

Primeiramente, cumpre-se destacar que o procedimento de CONSULTA registral possui como objetivo a orientação do Oficial Consulente em relação ao caso concreto, a fim de que os atos registrais e notariais requeridos possam ser executados em conformidade com a legislação pátria, visando produzir seus amplos efeitos, cabendo ao Juízo de Registros Públicos (e ao Conselho da Magistratura em sede apelação ou reexame necessário) apreciar a situação apresentada e, ao final, prolatar decisão orientando o Oficial Consulente, nos termos do artigo 48, inciso III, da LODJ (Lei n.º 6.956/2015), *in verbis*:

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

*(...)*

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

No caso em exame, a Oficiala do Cartório do 9º Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes/RJ formulou consulta sobre como proceder diante da duplicidade de matrículas de números 1691 e 3011, correspondentes ao mesmo imóvel rural denominado “Fazenda Santa Maria”, naquela cidade.

Depreende-se dos presentes autos que a primeira matrícula do imóvel foi aberta, em 27/07/1982, sob o nº 1691, de propriedade de OARIKERME PEÇANHA PAES, e a segunda matrícula foi aberta em 02/05/1990, sob o nº 3011, de propriedade de UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A.

Verifica-se que questão dos autos gira em torno da possibilidade do cancelamento administrativo de matrícula de imóvel aberta em duplicidade.

Com efeito, a duplicidade de matrícula para uma mesma área afronta o princípio da unitariedade ou unicidade de matrícula, segundo o qual para cada imóvel será aberta uma matrícula e uma matrícula pode se referir a apenas um imóvel.



A respeito do princípio da unicidade da matrícula, o Professor Luiz Guilherme Loureiro leciona, *in* Registros Públicos – Teoria e Prática, 4ª Edição, página 346 e 349/350, leciona, *verbis*:

*“Matrícula é o procedimento que, tomando por base uma inscrição de domínio ou outro direito real imobiliário, tem por objeto o ingresso do imóvel, em forma originária, ao novo sistema registral; mediante a abertura de uma folha na qual tal bem é determinado e individuado, assim como o respectivo proprietário, e que confere um ordenamento à cadeia de transmissões e modificações reais imobiliárias, permanecendo inalterado até que seja inscrito um título posterior que implique constituição de novo direito real ou modificação ou extinção daquele já inscrito.”*

E continua:

*“Para cada imóvel será aberta uma matrícula e uma matrícula apenas pode se referir a um imóvel (princípio da unitariedade ou unicidade da matrícula). Existindo duas matrículas para o mesmo imóvel, uma delas necessariamente será nula. Em regra, prevalece a matrícula mais antiga, por força do princípio da prioridade”*

Resta evidente que a existência de duas matrículas relativas ao mesmo imóvel é irregular e deve ser sanada, motivo pelo qual deve ser avaliada a possibilidade de cancelamento da matrícula mais nova, conforme inicialmente requerido pelo Oficial Consulente.

Acerca da matéria, veja-se o que dispõem os artigos 233 e 250 da Lei nº 6.017/73:

Art. 233 - A matrícula será cancelada:

- I - por decisão judicial;
- II - quando em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;
- III - pela fusão, nos termos do artigo seguinte.

Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:

- I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;



II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil.

(...)

Não sendo o caso de requerimento unânime das partes responsáveis pelo ato registrado, nem de requerimento do interessado – mesmo porque os interessados são pessoas diversas e com interesses contrários, em que há dúvida quanto a quem seja o real proprietário do imóvel – por certo que se faz necessário que o cancelamento se faça por decisão judicial transitada em julgado.

Oportuna é a lição de Arruda Alvim et al., na obra Lei de Registros Públicos Comentada, 2ª ed. ver. atual. e ampl., Ed. Forense, p. 1.419/1.420:

“Pode-se afirmar, assim, que a decisão judicial será proferida na esfera estritamente administrativa, sem necessidade de citar terceiros, quando o Juiz Corregedor Permanente constatar a ausência de potencialidade lesiva a interesses alheios, especialmente da parte do registro a cancelar.”

A contrário senso, presente a potencialidade lesiva, uma vez que diferentes os proprietários numa e noutra matrícula do mesmo imóvel, mostra-se incabível a solução na estreita via do procedimento administrativo de consulta registral, em razão de sua natureza de jurisdição voluntária.

Nesse diapasão, confira-se o disposto nos artigos 213, § 6º da Lei 6.015/1973, *in verbis*:

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

§ 6º - Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, **salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.**

(...)

Sendo assim, como bem destacado pela douta Procuradoria-Geral de Justiça, em seu parecer de fls. 284/288 *“afigura-se correta a orientação emanada do ilustre Magistrado de 1º grau, orientando a consulente no sentido de que a questão relativa ao cancelamento da matrícula aberta em duplicidade, por envolver proprietários diversos, deverá ser remetida às vias ordinárias.”*

A respeito da matéria, colaciona-se o seguinte aresto:

DUPLO GRAU OBRIGATÓRIO DE JURISDIÇÃO. SERVIÇO REGISTRAL. CONSULTA FORMULADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DA COMARCA DE ARARUAMA/RJ. CONSTATAÇÃO DE DUPLICIDADE DE MATRÍCULAS. TITULARES DIVERSOS. NECESSIDADE DE CANCELAMENTO DE UMA DAS MATRÍCULAS. SENTENÇA ORIENTANDO AO CONSULENTE QUE A QUESTÃO SEJA REMETIDA ÀS VIAS ORDINÁRIAS, COM O BLOQUEIO DAS MATRÍCULAS E COMUNICAÇÃO DO FATO À CGJ/RJ. INEXISTÊNCIA DE RECURSO. ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS A ESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA, POR IMPOSIÇÃO DO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA GERAL DA JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. VIOLAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA UNICIDADE DE MATRÍCULA E DA SEGURANÇA JURÍDICA. NÃO SE MOSTRA VIÁVEL, NO PRESENTE PROCEDIMENTO DETERMINAR O CANCELAMENTO DA MATRÍCULA TIDA COMO IRREGULAR. CONSULTA REGISTRAL É PROCEDIMENTO DE NATUREZA ADMINISTRATIVA E QUE SE PRESTA A ORIENTAR O OFICIAL REGISTRADOR A EFETUAR OU NÃO O ATO PRETENDIDO À LUZ DA LEGISLAÇÃO E PRINCÍPIOS APLICÁVEIS AOS REGISTROS PÚBLICOS. DETERMINAÇÃO DE EXTRAÇÃO DE CÓPIAS DO PRESENTE PROCEDIMENTO PARA ENCAMINHAMENTO À E. CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA, PARA ADOÇÃO DAS MEDIDAS CABÍVEIS. APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO PARÁGRAFO 7º DO ARTIGO 18 DA CNCJ - PARTE EXTRAJUDICIAL. PRECEDENTE DESTE CONSELHO DA MAGISTRATURA. MANUTENÇÃO DA



SENTENÇA. (TJ/RJ. CONSELHO DA MAGISTRATURA. PROCESSO Nº 0014671-37.2018.8.19.0052. DES. LUIZ FELIPE MIRANDA DE MEDEIROS FRANCISCO - JULGAMENTO: 27/08/2020. DATA DE PUBLICAÇÃO: 09/09/2020)

Pelo exposto, voto no sentido de confirmar a sentença em sede de reexame necessário.

Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2022.

**Mônica Maria Costa**  
**Desembargadora Relatora**