



**PROCESSO Nº 0057501-11.2017.8.19.0001**

**SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ**

**INTERESSADO 1: MAYSA MARIA AMÉLIA EVANGELISTA**

**INTERESSADO 2: ENEIDA HELOISA HELENA EVANGELISTA**

**INTERESSADO 3: BANCO SAFRA S.A.**

**INTERESSADO 4: DOMINUS 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

**RELATORA: DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA**

**REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. PRETENSÃO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA E OUTROS PACTOS. ATO REGISTRAL OBSTADO. CONTRATO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA SEM GARANTIA REAL NÃO É OBJETO DE REGISTRO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA QUE NÃO ADMITE DILAÇÃO PROBATÓRIA E VISA SOMENTE VERIFICAR A PERTINÊNCIA OU NÃO DAS EXIGÊNCIAS FORMULADAS, NA DICÇÃO DO COMANDO DO ENUNCIADO Nº 03 DESTE CONSELHO DA MAGISTRATURA, EM MATÉRIA DE REGISTROS PÚBLICOS. CONTRATO REPRESENTATIVO DE DIREITOS MERAMENTE OBRIGACIONAIS – PRINCÍPIO DA TIPICIDADE DOS DIREITOS REAIS. ART. 167 DA 6.015/1973 QUE POSSUI ROL TAXATIVO. REGISTRO PRETENDIDO QUE NÃO SE MOSTRA POSSÍVEL, POIS NÃO REPRESENTA MUTAÇÃO DO IMÓVEL OU DIREITO INSCRITO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO, NEM DIZ RESPEITO A DIREITO PESSOAL A QUE A LEI ATRIBUA EFICÁCIA REAL. CORRETA A CONDUTA DO REGISTRADOR. INVIABILIDADE DO REGISTRO. VIOLAÇÃO DOS PRECEITOS DA LEI 6.015/1973. PRECEDENTES DESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.**



Vistos, relatados e decididos estes autos do processo nº **0057501-11.2017.8.19.0001**, em que é Suscitante, o **CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ** e Interessados. **MAYSA MARIA AMÉLIA EVANGELISTA, ENEIDA HELOISA HELENA EVANGELISTA, BANCO SAFRA S.A. e DOMINUS 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

**ACORDAM** os Desembargadores que integram o Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em confirmar a sentença, em reexame necessário, nos termos do voto da Relatora.

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ, em razão do requerimento para registro de Escritura de Confissão de Dívida e Outros Pactos, lavrada em 09/07/2014, pelo 6º Ofício de Notas da Comarca de Petrópolis, Livro BR-66, ato nº 035, fls. 129, onde figuram como credoras Maysa Maria Amélia Evangelista e Eneida Heloisa Helena Evangelista, e como devedora, Dominus 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda., referente aos imóveis situados na Rua Abadiana, Lote 10 da Quadra 4 do PAL 28.733, lado par, esquina com a Rua Barra Bonita, lado par; e na Rua Barra Bonita, Lote 11 da Quadra 4 do PAL 28.733, lado par, a 70,02m depois do meio da curva de concordância com a rua Abadiana, lado ímpar, Freguesia de Jacarepaguá, nesta cidade, inscritos, respectivamente, nas matrículas nºs 8.576 e 216.904.

Em sua inicial o Oficial Suscitante esclarece que deixou de atender ao pleito em razão da seguinte exigência:



**Exigência: “O contrato de confissão de dívida sem garantia real, não é objeto de registro, por ausência de previsão legal, conforme art. 167 da Lei 6.015/73.”**

Cópia da Escritura de Confissão de Dívida e Outros Pactos  
(fls. 05/14).

Em sede de impugnação (fls. 34/38 – instruída com a documentação de fls. 39/52), a Interessada Maysa Maria Amélia Evangelista, em suma, aduz que o título apresentado para registro, inobstante ser denominado confissão de dívida, traduz-se em verdadeira promessa de compra e venda de um bem imóvel, ou compra e venda condicionada. Argumenta que a escritura em questão foi lavrada em substituição a uma escritura de compra e venda (cf. fls. 40/44), lavrada na mesma ocasião, no Livro BR-66, fls. 126, ato nº 034.

Manifestação (fls. 54/59 – instruída com os documentos de fls. 60/140) do Banco Safra S.A., na qualidade de terceiro interessado (credor fiduciário), em síntese, informando ter procedido ao início de procedimento de consolidação da propriedade, em 14/03/2017, com fulcro no artigo 26<sup>1</sup> da Lei nº 9.514/1997, referente à dívida da Cédula de Crédito Bancário nº 1296325 e aditivo à CCB nº 1298174, ambos devidamente registrados nas matrículas nºs 8.576 e 216.904. Assevera a existência de relação jurídica creditícia entre a Instituição Financeira Credora e a efetiva proprietária dos imóveis objeto da consolidação, qual seja, Dominus 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de terceira garantidora, conforme consta no Fólio Real. Esclarece que ao proceder a consolidação da propriedade, o ato foi obstado pelo Oficial do 9º RGI, ao argumento de ser necessário aguardar o julgamento da presente dúvida. Requer a

<sup>1</sup> Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. (Redação original)

Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)



concessão da tutela de evidência, com base no artigo 311, inciso IV<sup>2</sup> do Código de Processo Civil. Defende que o título ora apresentado para registro não se encontra elencado no rol taxativo do artigo 167 da Lei nº 6.015/1973.

Nova petição do terceiro interessado (fls. 168/174 – anexando a documentação de fls. 175/207), em apertada síntese, reiterando os pedidos previamente expostos. Acrescentou que as interessadas suscitadas Maysa Maria Amélia Evangelista e Eneida Heloisa Helena Evangelista ajuizaram “Ação de Rescisão de Contrato c/c Anulação de Escritura c/c Anulação de Cédula de Crédito Bancário c/c Pedido de Tutela de Urgência”, autuada sob o nº 0023080-68.2017.8.19.0203, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Jacarepaguá/ Comarca da Capital/RJ, em face de Dominus Engenharia, Dominus 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ronaldo Pinto de Oliveira e Armando Pereira Gonçalves, sócios administradores das referidas empresas e que, no Agravo de Instrumento nº 0069583-77.2017.8.19.0000, julgado pela 18ª Câmara Cível (à época), foi determinado cancelamento da averbação de impedimento de alienação das matrículas nºs 8.576 e 216.904. Contudo, relata que o Oficial Suscitante em voga, nega-se a prosseguir com o procedimento de consolidação da propriedade até o julgamento desta dúvida.

Manifestação (fls. 210/211) da Interessada Maysa Maria Amélia Evangelista asseverando que as suscitadas foram vítimas de fraude envolvendo os imóveis objeto do presente, fato que será devidamente informando ao Ministério Público. Alega que, inobstante o Tabelião Substituto do 6º Ofício da Comarca de Petrópolis ter certificado que as partes compareceram ao Cartório para a lavratura do título apresentado para registro; este teria sido lavrado no

<sup>2</sup> Art. 311. A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando: (...)

IV - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável.



escritório do advogado da sociedade Dominus. Assim, requer o imediato bloqueio das matrículas até o julgamento deste feito.

Cota Ministerial (fls. 214/215) requerendo que o Cartório da VRP certifique nos autos se houve retorno do AR de fls. 159; a juntada pela parte interessada das certidões de ônus reais atualizadas dos dois imóveis objeto da dúvida; e o pronunciamento prévio do Sr. Oficial do 9º RGI sobre o acrescido, o que foi deferido à fls. 217.

Embargos de declaração (fls. 223/228) opostos pelo terceiro interessado Banco Safra S.A., sustentando a ausência de apreciação do pedido de concessão da tutela de evidência, os quais foram rejeitados às fls. 241/243.

Cópia da certidão de ônus reais, respectivamente, das matrículas nºs 216.904 e 8.576 (fls. 229/233 e 234/239).

Promoção do **Parquet** (fls. 268/270), reiterando as solicitações de fls. 214/215, ficando dispensada a apresentação das certidões de ônus reais, posto que constante dos autos. Outrossim, pugna pelo bloqueio das matrículas dos imóveis em questão. Destacou, ainda, que a questão também está sendo analisada na 1ª Vara Cível do Foro Regional de Jacarepaguá, conforme noticiado pelo Banco Safra, às fls. 169, em razão do ajuizamento por Maysa e Eneida, ora Suscitadas, de ação de rescisão de contrato com pedido cumulado de anulação de escritura e de cédula de crédito bancário, com pedido de tutela de urgência, autuado sob o nº 0023080-68.2017.8.19.0203.

Manifestação do Banco Safra (fls. 289/298 – instruída com os documentos de fls. 299/312), repisando todos os argumentos expendidos ao longo do procedimento, bem como, requerendo o ingresso nos presentes autos como terceiro de boa-fé.



Manifestação do Oficial Suscitante (fls. 319/321), destacando que as partes ultrapassaram a questão registral, objeto da presente dúvida, adentrando a conflitos de interesses existentes entre si, que fogem à competência da Serventia Registral e do MM. Juízo de Registros Públicos.

Cota do Ministério Público (fls. 329/331), requerendo o bloqueio das matrículas.

Decisão proferida às fls. 333/334, acolhendo o parecer do Ministério Público de fls. 329/331 para determinar a suspensão deste processo, com fulcro no artigo 313, inciso V, alínea "a"<sup>3</sup> do Código de Processo Civil. Com relação ao requerimento formulado pela instituição financeira, às fls. 289/298, reportou-se ao decidido, às fls. 241/243, salientando que a tutela pretendida pelo Banco não possui qualquer relação com este procedimento. Acrescentou que a referida decisão reconheceu ser incompatível o instituto da intervenção de terceiro com o presente procedimento, de natureza administrativa e determinou, por fim, a exclusão do Banco Safra S.A. da condição de terceiro interessado junto ao sistema virtual e onde mais couber.

Embargos de declaração (fls. 353/356 e 358/359) opostos pelo Banco Safra S.A. e pela suscitada Maysa Maria Amélia Evangelista, respectivamente; os quais foram rejeitados, consoante decisão de fls. 363.

Petição do Banco Safra S/A (fls. 389 – instruída com a documentação de fls. 390/396), informando que o d. Juízo da 1ª Vara Cível de Jacarepaguá/RJ julgou improcedentes os pedidos na Ação de Rescisão de Contrato c/c Anulação de Escritura c/c Anulação de Cédula de Crédito Bancário c/c

<sup>3</sup> Art. 313. Suspende-se o processo: (...)

V - quando a sentença de mérito:

a) depender do julgamento de outra causa ou da declaração de existência ou de inexistência de relação jurídica que constitua o objeto principal de outro processo pendente;



Pedido de Tutela de Urgência, processo nº 0023080-68.2017.8.19.0203, proposta por Maysa e Eneida em face de Dominus Engenharia, Dominus 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ronaldo Pinto de Oliveira, Armando Pereira Gonçalves e Banco Safra S/A.

Petição da interessada Dominus 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (fls. 398/400), sustentando que a suspensão deste procedimento de dúvida estaria implicando em consequências nocivas pelo fato de o Registro de Imóveis sobrestar qualquer registro enquanto não solucionada a presente dúvida, em detrimento do direito de terceiros, como o Banco Safra, cujo registro de consolidação da propriedade, por ser credor fiduciário, foi negado pelo 9º. RGI, enquanto não dirimida a presente dúvida. Argumenta que restou criada uma corrente de dependências desnecessárias e prejudiciais, com o desvirtuamento do objetivo único e essencial do processo de dúvida em curso, que é decidir se cabe ou não ser registrada uma escritura de confissão de dívida. Informa que o pleito do processo nº 0023080.68.2017.8.19.0203 foi julgado improcedente. Assim, pugna pelo prosseguimento do feito, com a prolação de sentença de mérito.

Cópia do acórdão proferido nos autos do processo nº 0023080-68.2017.8.19.0203 (fls. 415/433).

Parecer Ministerial às fls. 439, opinando pela procedência da dúvida.

A sentença prolatada às fls. 442/444, julgou a dúvida procedente.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do disposto no artigo 48, § 2º da LODJ.



A Procuradoria de Justiça às fls. 465/471, opina pela confirmação da sentença.

### **É o relatório.**

Inicialmente afigura-se oportuno lembrar que o exame, em procedimento de Dúvida, fica unicamente circunscrito à postura do Oficial Suscitante ao recusar ultimar o ato requerido, verificando a pertinência ou não das suas razões invocadas, de modo a concluir pela sua procedência ou improcedência.

Sobre o tema, leciona Walter Ceneviva, em sua obra Lei dos Registros Públicos Comentada, Ed. Saraiva, 15ª edição, página 400, **verbis**:

*“A dúvida é pedido de natureza administrativa, formulado pelo oficial, a requerimento do apresentante de título imobiliário, para que o juiz competente decida sobre legitimidade de exigências feitas, como condição do registro pretendido.”*

Outrossim, cumpre destacar que, para o registro de qualquer título, é imprescindível a presença de requisitos legais, que exigem que os atos devam ser exatos e os títulos hábeis para ensejar confiança a todos os interessados na publicidade imobiliária.

Para atingir tal finalidade pública, cumpre aos cartórios de Registros Imobiliários cumprir os princípios e normas da Lei 6.015/1973, dos quais depende a idoneidade do registro, a garantir as transações imobiliárias.

No caso em comento, pretendem as Suscitadas o registro de Escritura de Confissão de Dívida e Outros Pactos, lavrada em 09/07/2014, pelo 6º





Ofício de Notas da Comarca de Petrópolis, Livro BR-66, ato nº 035, fls. 129, onde figuram como credoras Maysa Maria Amélia Evangelista e Eneida Heloisa Helena Evangelista, e como devedora, Dominus 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda., referente aos imóveis situados na Rua Abadiana, Lote 10 da Quadra 4 do PAL 28.733; e na Rua Barra Bonita, Lote 11 da Quadra 4 do PAL 28.733, Freguesia de Jacarepaguá, nesta cidade, inscritos, respectivamente, nas matrículas nºs 8.576 e 216.904

Após análise dos documentos, o Oficial Suscitante houve por bem obstar o registro pretendido, ao fundamento de que o contrato de confissão de dívida sem garantia real não é objeto de registro.

A exigência formulada pelo Oficial Registrador insere-se no conceito de segurança jurídica que preside os negócios constitutivos, translativos, modificativos ou extintos de direitos reais sobre imóveis, sujeitos a registro, como previsto na Lei nº 6.015/73.

Depreende-se dos autos que a escritura cujo registro que se pretende, não faz referência a nenhuma garantia real sobre imóveis.

Tal exigência foi formulada em atenção ao Princípio da Tipicidade. A tipicidade é atributo do ato administrativo que determina que o ato deve corresponder a uma das figuras definidas previamente pela lei, como aptas a produzir determinados resultados, sendo corolário, portanto, do princípio da legalidade.

O registro dos direitos e ônus reais sobre imóveis submetem-se a igual princípio da tipicidade, posto que restrito ao respectivo rol taxativo.



Com efeito, o artigo 167 apresenta o rol de títulos registráveis junto ao Registro de Imóveis e, segundo a doutrina majoritária, somente podem ser objeto de registro os atos expressamente previstos em lei. O rol elencado no artigo 167, inciso I da Lei nº 6.015/1973, de acordo com esse entendimento, é considerado *numerus clausus*.

Por outro lado, no que se refere ao rol dos atos averbáveis previsto no inciso II do artigo 167 da Lei nº 6.015/1973, sabe-se que este é meramente exemplificativo.

A propósito, ensina Luiz Guilherme Loureiro, *verbis*:

*“Cumpre observar que o rol dos atos averbáveis, consignado no art. 167, II da Lei 6015/1973, é tão somente exemplificativo. **A não taxatividade da norma supracitada é prevista no art. 246 da Lei de Registros Públicos**, segundo o qual, além dos casos expressamente indicados, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterarem o registro.”* (Registros Públicos – Teoria e Prática; Luiz Guilherme Loureiro; 4ª edição; p.328 – Grifo nosso)

Acrescente-se, ainda, que a Lei nº 6015/1973 ressaltou em seu artigo 246, que: *“Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167; serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.”*

Pois bem. As garantias que os artigos 167, inciso II, item 8, e 30 da Lei nº 6.015/1973 obrigam a serem registradas referem-se, explicitamente, à cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis e não às cartas de fiança bancárias informadas no contrato.



Nessa ideiação é a jurisprudência deste E. Conselho da Magistratura, inclusive desta Relatora, *inter plures*:

*REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL. PRETENSÃO DE AVERBAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA, NOVAÇÃO E OUTROS PACTOS. NEGATIVA DE REGISTRO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. CONTRATO REPRESENTATIVO DE DIREITOS MERAMENTE OBRIGACIONAIS. PRINCÍPIO DA TIPICIDADE DOS DIREITOS REAIS. AVERBAÇÃO PRETENDIDA QUE NÃO SE MOSTRA POSSÍVEL, POIS NÃO REPRESENTA MUTAÇÃO DO IMÓVEL OU DIREITO INSCRITO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO, NEM DIZ RESPEITO A DIREITO PESSOAL A QUE A LEI ATRIBUA EFICÁCIA REAL. CORRETA A POSTURA DO REGISTRADOR. INVIABILIDADE DO REGISTRO. VIOLAÇÃO DOS PRECEITOS DA LEI 6.015/1973. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA EM REEXAME NECESSÁRIO. (Processo nº 0109858-89.2022.8.19.0001; Relatora: Des. Ana Maria Pereira de Oliveira; Julgamento: 22/02/2024)*

*REEXAME NECESSÁRIO. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS SUCESSÓRIOS. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO DA ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS LAVRADA SEM PRÉVIA AUTORIZAÇÃO DO JUIZ DA SUCESSÃO NO FÓLIO REAL, ANTE A AUSÊNCIA DE PREVISÃO NO ROL TAXATIVO DO ART. 167 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. IMÓVEL QUE, ADEMAIS, SEQUER SE ENCONTRA INDIVIDUALIZADO, O QUE VULNERA O PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. EXIGÊNCIA FORMULADA PELO OFICIAL REGISTRADOR QUE SE ENCONTRA EM CONSONÂNCIA COM O PRINCÍPIO DA LEGALIDADE,*



*EXPRESSO NO ART. 408. XIII DA CNCGJRJ, NA PARTE EXTRAJUDICIAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA MANTIDA, EM SEDE DE REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº 0059674-13.2014.8.19.0001; Relatora: Des. Maria Inês da Penha Gaspar; Julgamento: 28/07/2016)*

Assim, como destacado pelo bem lançado parecer da douta Procuradoria de Justiça (cf. fls. 469/471):

*“Analisando-se os autos, constata-se que na impugnação ofertada, às fls. 34/38, sustenta-se que houve erro material quanto à nomenclatura ‘confissão de dívida’. No entanto, não procede a alegação, tendo em vista que esta é a nomenclatura apresentada no Título que se almeja registrar, conforme se depreende da escritura lavrada pelo 6º Ofício de Petrópolis, de fls. 45/48.*

*Como cediço, o termo de confissão de dívidas é um contrato firmado entre duas ou mais partes e que dá ao credor uma garantia legal para o pagamento do valor devido pela outra parte. Ou seja, é um instrumento jurídico que formaliza uma promessa de pagamento para o credor e que permite a execução da dívida em caso de não pagamento. Portanto, as duas partes envolvidas têm direitos e deveres detalhados no contrato.*

*Com efeito, o termo de confissão de dívida serve, primeiramente, para que uma das partes reconheça a existência de uma dívida específica que mantém com a outra parte.*

*Mas, além disso, esse título executivo extrajudicial registra um acordo entre as partes para que se faça a quitação da dívida, estabelecendo novos prazos, novas condições de pagamento e novas consequências caso não ocorra a quitação dos débitos segundo as regras previstas no contrato. Nesses termos, o termo de confissão de dívida com promessa de pagamento tem a função de garantir ao credor o direito de obrigar o devedor a cumprir o combinado.*



*Como se vê, o termo de confissão de dívidas é um contrato, onde o devedor reconhece a dívida e promete quitá-la, tendo por objetivo dar garantias ao credor e ao inadimplente. Nesse sentido, dentre as garantias possíveis a serem prestadas à parte credora, tem-se a um fiador, hipoteca ou alienação.*

***In casu**, verifica-se acertada a atuação do Sr. Oficial suscitante, posto que não consta garantia na escritura de confissão de dívida e outros pactos, de fls. 44/48, levada a registro.*

*Ademais, acerca do tema, o art. 167 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), estabelece que, no Cartório de Registro de Imóveis, além da matrícula, podem ser registrados os títulos indicados no inciso I e averbados aqueles apontados no inciso II; donde se verifica que dentre os Títulos arrolados mencionado art. 167, o termo de confissão de dívida não se enquadra em nenhum deles.*

*Isto posto, assiste razão ao Sr. Oficial suscitante, eis que a escritura de confissão de dívida não é passível de registro junto aos cartórios de registro de imóveis, diante da ausência de previsão legal.*

*(...)*

*Destarte, pertinente a exigência formulada, motivo pelo qual, em sede de reexame necessário, merece prosperar o **decisum prolatado pelo douto Juízo a quo.***

Dessa forma, não existindo garantia real e tratando a escritura de relações obrigacionais civis, como garantias não vinculadas aos imóveis objeto da incorporação imobiliária, não é possível o seu registro ou averbação nas matrículas das unidades, estando, assim, correta, a conduta do Oficial Registrador.

Em termos de Registros Públicos, há de se respeitar a mais estrita legalidade, não podendo o Oficial Registrador adentrar ao mérito do pedido



de registro, sendo-lhe possível, tão somente, analisar as exigências legais de acordo com os documentos que lhe são apresentados.

Por tais razões, **confirma-se a sentença, em reexame necessário.**

Rio de Janeiro, 09 de maio de 2024.

**DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA**  
Relatora