



PROCESSO Nº 0149806-77.2018.8.19.0001

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL

INTERESSADA: SHIRLEY DE LIMA RODRIGUES

RELATOR: DES. CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA

REMESSA NECESSÁRIA. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL. REQUERIMENTO DE RETIFICAÇÃO DO ESTADO CIVIL DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. EXIGÊNCIA PARA QUE A PARTE INTERESSADA BUSQUE PREVIAMENTE A RETIFICAÇÃO PERANTE O OFÍCIO DE NOTAS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA.

DESCABIMENTO DA EXIGÊNCIA. POSSIBILIDADE DE CORREÇÃO PELO REGISTRADOR. OBSERVÂNCIA DOS ARTIGOS 212 E 213, DA LEI 6.015/73. OUTORGANTE FALECIDO. APLICAÇÃO DO PARÁGRAFO 1º, IV DO ART. 314, DO CÓDIGO DE NORMAS DA CGJERJ. A MANUTENÇÃO DA EXIGÊNCIA ENGESSARIA A POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL EM QUESTÃO. MITIGAÇÃO DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA QUE SE IMPÕE. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO A TERCEIROS.

SENTENÇA REFORMADA EM SEU REEXAME NECESSÁRIO, NOS TERMOS DO PARECER MINISTERIAL DE ID 225.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos do Processo nº **0149806-77.2018.8.19.0001**, em que é suscitante o **CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL** e interessada **SHIRLEY DE LIMA RODRIGUES**;



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

Trata-se de **DÚVIDA** suscitada pelo Delegatário do 8º Ofício de Registro Imóveis da Comarca da Capital, a partir de **requerimento de retificação do estado civil** do proprietário do imóvel situado na rua Juno, lote 37 da quadra 09, **ANTONIO PEREIRA DE LIMA, de casado** – conforme figurou no registro efetuado naquele Serviço Registral, em **28/12/1961**, sob o nº 53184, fls.300, do Lº 3B-K - para solteiro.

Em sua peça inicial (fls.03 e 04), o Oficial esclarece que adiou a retificação requerida porque não restou comprovado o erro material previsto no artigo 213, da Lei 6.015/73; e é necessário apresentar a escritura de 26/09/1961, lavrada no 15º Ofício de Notas, que deu origem ao registro, devidamente retificado quanto ao estado civil do comprador.

Acompanham a inicial os documentos de fls.06/37.

Em sua impugnação (fls.43/46) a interessada, em síntese, afirmou que é filha de **ANTONIO PEREIRA**, sendo que seu pai sempre foi solteiro, não tendo contraído matrimônio durante toda a sua vida.

À fl.56 o Suscitante reiterou os termos da dúvida inicialmente suscitada.

O Ministério Público manifestou-se às fls.61 e 62, requerendo que a parte interessada trouxesse aos autos a certidão de ônus reais do imóvel, bem como a escritura de compra através da qual ANTONIO adquiriu o imóvel em questão.

Juntada da escritura do imóvel e certidão de ônus reais (fls.69/74).

Às fls.79 e 80 o Ministério Público requereu o pronunciamento da declarante do óbito de **ANTONIO**, sua neta, Sra. Cláudia Conceição de Lima Rodrigues Ribeiro, que informou que ele seria solteiro, sob as penas da lei. Como na certidão de



óbito consta que o falecido deixou 4 filhos, requereu também a juntada de declaração firmada por eles quanto ao estado civil de ANTONIO, sob as penas da lei.

Juntada das declarações solicitadas atualizadas, da declarante do atestado de óbito do falecido e de suas três filhas: Shirley, Rosangela e Maria Helena (fls.91/95).

Ressaltou que não houve o contato com um dos filhos do falecido, em virtude de atrito familiar, motivo pelo qual requereu a dispensa da apresentação da sua declaração.

Nova manifestação do Ministério Público (fls.99 e 100) requerendo o reconhecimento de firma das declarações de fls. 92/95, bem como a juntada dos documentos pessoais dos declarantes; o pronunciamento do Sr. Tabelião do 15º Ofício de Notas, visto que, para ser retificada a matrícula junto ao 8º RGI, deve haver a prévia retificação do título que deu base ao registro.

Petição da interessada requerendo a autenticação das declarações apresentadas na forma do artigo 425, do CPC¹ (fls.110 e 111).

Em anexo seguem os documentos de fls.112/117.

O Ministério Público, no ID 122, requereu o reconhecimento de firma dos declarantes de fls. 92/95; e o pronunciamento do Sr. Tabelião do 15º Ofício de Notas, visto que, para ser retificada a matrícula junto ao 8º RGI, deve haver a prévia retificação do título que deu base ao registro.

Em resposta, a interessada trouxe aos autos declarações atualizadas e com firma reconhecida (fls.132/136).

¹ Art. 425. Fazem a mesma prova que os originais:

(...)

IV - as cópias reprográficas de peças do próprio processo judicial declaradas autênticas pelo advogado, sob sua responsabilidade pessoal, se não lhes for impugnada a autenticidade;



O Ministério Público se manifestou às fls. 182/183, deixando de oficiar no presente feito por considerar ausente interesse público ou social no caso.

Sentença (fls.185/187) **julgou procedente a dúvida**, sob o fundamento de que, apesar das declarações de três dos quatro filhos do proprietário do bem, informando que ele faleceu na condição de solteiro e nunca foi casado, há necessidade de previamente haver a retificação do estado civil no Ofício de Notas para somente após haver a retificação na matrícula do imóvel.

Embargos de Declaração opostos à fl. 197.

Decisão, às fls. 203 e 204, acolhendo os embargos de declaração para deferir a gratuidade de justiça à interessada.

Os autos foram encaminhados 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.225/228), pela **reforma do julgamento de procedência** prolatado pelo Juízo *a quo*, destacando que, como a documentação adunada aos autos permite ao Registrador proceder à correção necessária de ofício ou a requerimento da parte interessada, consignando no título a retificação do estado civil do proprietário do imóvel, **a exigência formulada pelo Suscitante seria improcedente.**

VOTO

No caso em análise, a parte interessada pretende obter a **retificação do estado civil** do proprietário do imóvel situado na rua Juno, lote 37, da quadra 09, **ANTONIO PEREIRA DE LIMA**, de casado, para solteiro.

O Oficial Substituto, no entanto, deixou de proceder à retificação pleiteada, pois entendeu que não restou comprovado erro material, sendo necessária a retificação da escritura de **26/09/1961**, lavrada no 15º Ofício de Notas, quanto ao estado civil do comprador.

Na referida escritura, **Antônio Pereira de Lima** foi assim qualificado:

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



Adquirente: Antônia Pereira de Lima, brasileiro, casado, carpinteiro, residente na Travessa Santes, 26.
Transmitente: Empresa de Terras São Paulo e Rio Ltda., com sede n/cidade.
Título: Escritura de venda de 26 de setembro de 1961, lavrada em notas de tabelião Carman Coelho, de 15ª Oficial d/cidade (1ª. 705, fls. 44v).

Por sua vez, em sua certidão de óbito, consta que **Antônio Pereira de Lima** era **solteiro**; o que foi afirmado nas declarações apresentadas pela interessada.

De acordo com as lições sobre o Registro de Imóveis, de Ana Paula P.L. Almada, in Registros Públicos, Alberto Gentil, 2ª edição, p.344, “o estado civil é um dos elementos mais relevantes da qualificação pessoal dos titulares de direitos sobre o bem imóvel. Primeiro porque o estado civil é inconstante, estando sujeito a alterações por diversas vezes na vida de uma pessoa, devendo ser publicizadas no registro, para segurança dos negócios jurídicos subsequentes, e segundo, pois a alteração do estado civil pode determinar a comunicação ou não do bem com o cônjuge, dependendo da forma de aquisição e do regime de bens escolhido.”

Pois bem. Os artigos 212 e 213 da Lei de registros Públicos, assim dispõem:

Art. 212. **Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade**, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

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

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:



- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;**

(.....)

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação (nossos grifos)

De acordo com os dispositivos acima transcritos, a modificação da qualificação requerida pela interessada, pode ser efetuada pelo Oficial, desde que o dado a ser retificado – *in casu*, o **estado civil** – possa ser comprovado por documentos oficiais ou mediante despacho judicial.

O Código de Nomas da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro flexibilizou alguns artigos que tratam do princípio da especialidade, podendo a correção





ser feita à margem do ato notarial lavrado, conforme preceitua o disposto no inciso IV do parágrafo 1º do artigo 314, in verbis:

Art. 314. Os **erros**, as **inexatidões materiais** e as **irregularidades**, aferíveis pelos próprios documentos utilizados para a lavratura de atas, escrituras ou procurações, e **desde que não modifiquem a declaração de vontade das partes e a substância do negócio jurídico realizado**, como partes, objeto e condições, **podem ser corrigidos a qualquer tempo. A correção se fará de ofício ou a requerimento da parte ou de seu procurador, por averbação à margem do ato notarial lavrado**, assinado pelo responsável pela lavratura e pelo tabelião ou seu substituto ou, não havendo espaço, por escritura declaratória retificadora, com anotação remissiva no ato retificado.

§ 1º. São considerados erros, inexatidões materiais e irregularidades, exclusivamente:

I – omissões e equívocos cometidos na transposição de dados constantes dos documentos exibidos para lavratura do ato notarial, desde que arquivados na serventia, em papel, microfilme ou documento eletrônico ou, se descartados, o interessado apresentar documento hábil que os comprove;

II – falhas em cálculo matemático;

III– omissões e equívocos referentes à descrição e à caracterização de bens individuados no ato notarial; e

IV – **omissões e equívocos relativos aos dados de qualificação pessoal das partes e das demais pessoas que compareceram ao ato notarial, se provados por documentos oficiais.**” (Grifado)





Consoante bem destacado pela douta Procuradoria, “**a referida exigência não merece prosperar, eis que a parte já é falecida, conforme comprova a Certidão de Óbito acostada às fls. 09, sendo impossível retificar a escritura levada a registro**”.

Em outros termos, a manutenção da exigência engessaria a possibilidade de regularização do imóvel objeto deste processo, impondo-se a mitigação do princípio da especialidade subjetiva.

Acerca da mitigação do princípio da especialidade subjetiva, já se pronunciou este Conselho da Magistratura:

*0160061-89.2021.8.19.0001 - CAUTELAR INOMINADA
Des(a). SUELY LOPES MAGALHÃES - Julgamento:
22/06/2023 - CONSELHO DA MAGISTRATURA
REMESSA NECESSÁRIA. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA
SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.
REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE
COMPRA E VENDA E AVERBAÇÃO DE ESTADO CIVIL.
REGISTRO ADIADO ANTE A NECESSIDADE DE
RETIFICAÇÃO DA ESCRITURA PARA FAZER CONSTAR
O CPF DOS OUTORGANTES VENDEDORES. SENTENÇA
JULGANDO A DÚVIDA PROCEDENTE. PARECER DA
DOUTA PROCURADORIA OPINANDO PELA REFORMA
DA SENTENÇA, JULGANDO A DÚVIDA IMPROCEDENTE.
EXIGÊNCIA IMPOSTA EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO
DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA. TÍTULO LAVRADO NOS
IDOS DE 1992. OUTORGANTES VENDEDORES
ESTRANGEIROS RESIDENTES EM PORTUGAL,
NASCIDOS NOS MEADOS DO SÉCULO PASSADO.
DECURSO TEMPORAL SUPERIOR A 30 (TRINTA) ANOS.
ÓBITO DE TODOS OS OUTORGANTES VENDEDORES.
IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO DA EXIGÊNCIA.
PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO.*





MANUTENÇÃO DA EXIGÊNCIA QUE ENGESSARIA A POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL, DE MODO QUE A SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU DEVE SER REFORMADA, EM REEXAME NECESSÁRIO, PARA JULGAR A DÚVIDA IMPROCEDENTE.

0281207-44.2014.8.19.0001 - Processos relativos a decisões proferidas pelos juízes de Registro Público Des(a). CELSO FERREIRA FILHO - Julgamento: 15/03/2018 - CONSELHO DA MAGISTRATURA

APELAÇÃO. DÚVIDA REGISTRAL SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO EXTRAÍDA DE AUTOS DE INVENTÁRIO. ADIAMENTO. EXIGÊNCIA DE RETIFICAÇÃO DE ESTADO CIVIL DA TRANSMITENTE. Registro não efetuado porquanto haver divergência nos registros do Cartório do 5º Ofício e na certidão de óbito de Marina Herrero. Enquanto naqueles assentamentos consta a propriedade do imóvel em nome de Marina Herrero no estado civil de desquitada e divorciada na certidão de óbito anexada. ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO DA EXIGÊNCIA tendo em vista ser desconhecida a localidade do registro civil de casamento da transmitente. ÓBITO OCORRIDO NO ANO DE 1990. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA IMPROCEDENTE. APELO INTERPOSTO PELO OFICIAL REGISTRADOR. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL QUE RENDE ENSEJO À ILEGITIMIDADE PARA RECORRER. REEXAME NECESSÁRIO, EM RAZÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PECULIARIEDADES DO CASO CONCRETO DEVEM SER CONSIDERADAS. MANUTENÇÃO DA EXIGÊNCIA ENGESSARIA A POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL EM QUESTÃO. MITIGAÇÃO DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE





SUBJETIVA QUE SE IMPÕE. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO A TERCEIROS. PRECEDENTES DESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. RECURSO VOLUNTÁRIO DO QUAL NÃO SE CONHECE. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.

O Sr. Antonio Pereira de Lima, brasileiro, aposentado, solteiro, portador da Carteira de Trabalho e Previdência Social n.º 46696 s/29 RJ, **faleceu em 01 de setembro de 2003, aos 96 anos de idade**, deixando quatro filhos maiores e capazes e o imóvel em questão a inventariar.

A certidão de óbito apresentada evidencia que o estado civil do *de cujus* foi declarado acertadamente como sendo solteiro(fl.09), sendo apresentada a certidão de óbito da genitora dos quatro filhos do *de cujus*, cujo **falecimento se deu em 04 de maio de 2008** no estado civil de viúva (foi casada anteriormente com o Sr. Herculano José da Trindade).

Houve juntada das declarações atualizadas da declarante do atestado de óbito do falecido e de três dos quatro filhos (Senhoras Shirley, Rosangela e Maria Helena), com firma reconhecida (fls.132/136), **além da escritura do imóvel datada de 1961 e certidão de ônus reais (fls.69/74), onde consta que o estado civil do Sr. Antonio seria casado (mas sequer informa com quem) e não solteiro.**

Também foram apresentadas certidões de nascimento do falecido, tanto a antiga quanto outra mais recente (fls. 23/24), bem como certidões do 4º Distribuidor e do 3º Distribuidor para verificar se foi averbado casamento nome do falecido, sendo negativa a resposta (fls. 20/22 e 26/31).

A documentação coligida aos autos permite ao Registrador proceder à correção necessária de ofício ou a requerimento da parte interessada, consignando no título a retificação do estado civil do proprietário do imóvel.

O registro deve exprimir a realidade, sendo sua retificação necessária quando existir um erro de digitação, quando constar informação diferente da existente no título ou quando for omitida informação importante.





Por outro lado, há de se ter em mente que, conforme preleciona Serpa Lopes, “*em matéria de Registro de Imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não dificultar o acesso dos títulos ao registro, de modo que toda a propriedade imobiliária e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo de regime do Registro Imobiliário e participem de seus benefícios*”.

Por conseguinte, infere-se que a efetivação do registro pretendido não constitui qualquer abalo à segurança jurídica e, aplicado o critério da ponderação de princípios, o ato registral obedeceria aos critérios da razoabilidade e proporcionalidade, em atenção aos fins sociais e às exigências do bem comum, considerando todo o contexto, na esteira do disposto no artigo 8º do CPC, sem olvidarmos a possibilidade de livre acesso de terceiros pelas vias ordinárias, em caso de prejuízo, pois o registro configura presunção relativa de veracidade.

Nesse sentido:

Des(a). SUIMEI MEIRA CAVALIERI - Julgamento: 15/03/2018 - CONSELHO DA MAGISTRATURA DUPLO GRAU OBRIGATÓRIO DE JURISDIÇÃO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA. SENTENÇA QUE JULGOU SUPERADA A PRIMEIRA EXIGÊNCIA E IMPROCEDENTE A SEGUNDA. INEXISTÊNCIA DE RECURSO. Encaminhamento dos autos a este e. Conselho da magistratura, por imposição do artigo 48, § 2º da LODJ. Requerimento de registro de escritura de doação de um apartamento. Formulação de duas exigências, sendo a primeira no sentido de averbar a mudança do estado civil da proprietária do imóvel e a segunda no sentido rerratificar a escritura, para fazer constar o direito à vaga de garagem. Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça pela reforma da sentença, que julgou superada a primeira exigência, e improcedente a segunda. Superada a primeira exigência, visto que documento constante dos autos, apresentado ao RGI antes da suscitação da dúvida, é suficiente.





Improcedência da segunda exigência. A vaga de garagem vinculada à unidade imobiliária objeto da escritura configura mero acessório que deve acompanhar o principal. Doadora já falecida. Impossibilidade de retificação voluntária da aludida escritura. Juízo Registral não está adstrito a esse princípio, sendo regido pela equidade. Inteligência ao artigo 1.109 do Código de Processo Civil. Sentença que se confirma, em reexame necessário.

Quanto ao princípio da legalidade invocado na sentença de procedência da dúvida de ID 185, para além dos dispositivos legais acima reproduzidos, os quais amparam a pretensão da interessada, e partindo da premissa de que o sistema brasileiro não admite a utilização irrestrita da equidade integrativa, mas admite, irrestritamente, a aplicação da equidade valor, é importante o registro do Ministro Fux ao tratar, em verdade, da equidade valor:

*“Substancialmente, o juiz ao decidir o mérito, deve adotar a ‘solução que reputar mais justa e equânime, **atendendo aos fins sociais da lei e às exigências do bem comum**’. Nesse particular, a lei, utilizando-se de conceitos juridicamente indeterminados, autoriza o juiz a inverter o velho silogismo e adotar a solução justa para depois vesti-la com a regra legal aplicável **à luz da equidade e das exigências do bem comum**, Assim, o juiz deve levar em consideração não apenas a letra da lei, senão ambiente em que ela vai ser aplicada, amoldando-a às novas realidades, sem contudo estar autorizado a decidir contra legem, Essa regra in procedendo funciona com plenitude quando há lacunas na lei. (FUX, Luiz. Curso de Direito Processual Civil. Rio de Janeiro: ed. Forense. 2001. pp.479-480)*

Citando o Ministro Ruy Rosado, registram o saudoso Ministro Direito e o Desembargador e Professor Cavalieri:

*“(...) Mas essa equidade, a que se refere Aristóteles na Ética a Nicômaco, é **a equidade corretiva, aquela que o***

12





juiz vai aplicar quando tiver a necessidade de afastar uma injustiça que resultaria da aplicação estrita da lei. E é essa equidade, penso eu, que se refere o legislador quando, nesse artigo 944, parágrafo único, diz que o juiz poderá, quando o grau de culpa for pequeno e a extensão do dano for muito grande, fazer uma correção para não aplicar a regra que diz que a indenização há de corresponder à extensão do dano (artigo 944, caput); pode o juiz afastar essa disposição para adequar uma indenização que seja mais justa em razão do grau da culpa do agente - é uma equidade corretiva."(Ruy Rosado apud DIREITO, Carlos Alberto Menezes e CA V ALIERI FILHO, Sérgio. Comentários ao Novo Código Civil. vol. XIII. Rio de Janeiro:ed.Forense.2004.pp.334/335.)

Por tais fundamentos, **e nos termos do parecer da douda Procuradoria de ID 225**, em reexame necessário, **VOTO PELA REFORMA DA SENTENÇA**, julgando improcedente a exigência formulada pelo Suscitante.

Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2024.

DES. CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA
RELATOR

