



PROCESSO Nº 0160061-89.2021.8.19.0001

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

INTERESSADO: IVO OLIVEIRA LOPES

RELATORA: DES. SUELY LOPES MAGALHÃES

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.**

Vistos, relatados e decididos estes autos do processo nº 0160061-89.2021.8.19.0001, em que é suscitante o Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ e interessado IVO OLIVEIRA LOPES;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por UNANIMIDADE de votos, em remessa necessária, **reformar a sentença**, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de reexame necessário proveniente da dúvida registral suscitada pelo Oficial do Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ, proveniente do requerimento de registro de Escritura de Compra e Venda, lavrada em 15/09/1992, pelo Cartório do 21º Ofício de Notas, no livro 1.930, fls. 078, ato 036, onde figuram como outorgantes vendedores Maria da Conceição, Antônio Dias e sua mulher Olinda Ferreira da Silva, todos representados pela procuradora Ana Maria Pereira Lopes, e, como outorgados compradores, Ivo Oliveira Lopes e sua mulher Nely Vital Lopes; bem como, as averbações de estado civil daqueles, instruído com certidões expedidas pela Conservatória do Registro Civil de





Coimbra, referentes aos registros nºs 59, de 1940, e 163, de 2019, ambos do Registro Civil/Predial/Comercial Alvaíazere, referentes aos imóveis situados na Rua Generak Caldwell, nº 187, salas 201 e 202, Freguesia de Santana, nesta cidade, inscritos, respectivamente, nas matrículas nºs 183.954 e 183.964 (fls. 41/47).

O Oficial obstou o registro pretendido por entender necessário constar da escritura de Compra e Venda o CPF de Maria da Conceição, Antônio e Olinda, em consonância com o disposto no artigo 176, §1º, inciso II, item 4, alínea “a”, da Lei de Registros Públicos.

Não se conformando com as exigências formuladas, a interessada requereu fosse suscitada a dúvida perante o Vara de Registros Públicos, na forma do artigo 198 da Lei 6.015/73.

A exordial da dúvida veio instruída com a cópia da Escritura de Compra e Venda às fls. 07/11; certidões de ônus reais das matrículas nos 183.954 e 183.964, às fls. 49/50 e 53/54.

Em sua impugnação às fls. 74/75, a parte interessada, em suma, aduziu que, quando da lavratura da escritura, realizada em 15/09/1992, os estrangeiros titulares de bens imóveis no Brasil, não estavam obrigados a cumprir o disposto no artigo 3º, inciso II, alínea “a”, da Instrução Normativa nº 1.548, datada de 13/02/2015, sendo representados para formalização da transação imobiliária pela procuradora Ana Maria Pereira Lopes, considerando que sempre residiram em Portugal. Informou, ainda, que, dado o lapso temporal entre a transação imobiliária e o requerimento de registro da referida escritura, houve o falecimento dos Outorgantes Vendedores e da procuradora, não sendo viável, portanto, o cumprimento da exigência em questão.





O Oficial suscitante se manifestou às fls. 88/89, afirmando permanecerem hígidos os fundamentos jurídicos da dúvida suscitada.

Os autos foram encaminhados ao Ministério Público, que opinou pela procedência da dúvida (fl. 95).

A dúvida suscitada foi julgada procedente, entendendo o sentenciante, que o Oficial Registrador está adstrito, dentre outros, ao princípio da legalidade, não podendo dar continuidade ao registro sem que todas as formalidades legais tenham sido cumpridas.

Foi certificada a não interposição de apelação (fls. 113/114), sendo enviados os autos a este E. Conselho da Magistratura, em razão do disposto no artigo 48, §2º da LODJ, emitindo o **parquet** o parecer colacionado às fls.120/126 pela reforma da sentença, para julgar a dúvida improcedente.

É o relatório.

VOTO

No caso em comento, a parte interessada pretende registrar a Escritura de Compra e Venda, lavrada em 15/09/1992, pelo Cartório do 21º Ofício de Notas, onde figuram como outorgantes vendedores Maria da Conceição, Antônio Dias e sua mulher Olinda Ferreira da Silva, todos representados pela procuradora Ana Maria Pereira Lopes, e como outorgados compradores Ivo Oliveira Lopes e sua mulher Nely Vital Lopes; bem como, averbar o estado civil daqueles, instruído com certidões expedidas pela Conservatória do Registro Civil de Coimbra, referentes aos registros nºs 59, de 1940, e 163, de 2019, ambos do Registro Civil/Predial/Comercial Alvaiázere, referentes aos imóveis situados na Rua Generak Caldwell, nº 187, salas





201 e 202, Freguesia de Santana, nesta cidade, inscritos, respectivamente, nas matrículas nºs 183.954 e 183.964.

No entanto, o Oficial Suscitante deixou de efetuar os atos pleiteados diante da necessidade de constar da escritura de Compra e Venda os números do Cadastro de Pessoas Físicas - CPF de Maria da Conceição, Antônio Dias e Olinda Ferreira da Silva.

Na hipótese, em que pese o Registrador Suscitante ter realizado as exigências suso em observância ao princípio da Especialidade Subjetiva, faz-se necessário tecer algumas ponderações, considerando as peculiaridades do caso concreto.

Com efeito, vislumbra-se dos presentes autos, que a escritura de compra e venda foi lavrada nos idos 1992, sendo os outorgantes vendedores estrangeiros residentes em Portugal, nascidos nos meados do século passado.

Extrai-se, ainda, da impugnação ofertada pelo suscitado (cf. fls. 74/75), que, após o decurso temporal superior a 30 (trinta) anos, ocorreu o óbito de todos os outorgantes vendedores; comprovando, desta forma, a impossibilidade de cumprimento das exigências ensejadoras da presente dúvida.

Nesse cenário, indubitável a exigência da inserção dos CPFs dos celebrantes do negócio jurídico constante do título apresentado para registro, por si só, engessaria a possibilidade de regularização do imóvel objeto do presente.

A inovação legislativa trazida pela Instrução Normativa nº 1.548/2015 em bom momento veio regulamentar a celeuma acerca da necessidade, ou não, do número de inscrição fiscal daqueles que realizam o negócio jurídico. Todavia, há que se modular os efeitos desta legislação a atos pretéritos, mormente aqueles há muito





tempo efetivados e despiciendos, contudo, de registro. A análise, inquestionavelmente, deve ser casuística.

De certo, neste contexto, que a exigência **sub examine** se mostra demasiadamente excessiva.

Nesta linha de ideação, transcreve-se trechos da bem lançada fundamentação da douta Procuradoria de Justiça (cf. fls. 122/125), **in verbis**:

*“Todavia, **in casu**, a referida escritura foi lavrada em 15/09/1992 e, por serem os outorgantes vendedores estrangeiros residentes em Portugal, a transação imobiliária se deu, à época, por meio de procuração (índice 03; às fls. 05/11). Outrossim, dado o significativo lapso temporal, os outorgantes vendedores e a procuradora já vieram à óbito, impossibilitando que o adquirente do imóvel, Ivo Oliveira Lopes - ora suscitado - cumpra a exigência formulada na Prenotação nº 1.970.373, para que conste da escritura o CPF dos vendedores (índice 74).*

Diante desse cenário, cumpre assinalar que a aquisição de imóveis por parte de estrangeiro, domiciliado ou não no Brasil, está sujeita a um regime especial. Nesse passo, tem-se que qualquer pessoa física estrangeira, mesmo que não possua visto permanente, pode ser proprietária de imóvel no Brasil.

Note-se que, mesmo antes do art. 3º, inciso II, letra a, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (INRFB) nº 1548, de 13/02/2015 – citada pelo Sr. Oficial –, por exigência do art. 20 da INRFB nº 461/2004, já era obrigatório que a pessoa física que participasse de qualquer operação imobiliária, ainda que não residente no Brasil, estive inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF).



Portanto, a partir de 2004, somente o estrangeiro regularmente inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas, pode celebrar escritura imobiliária e requerer o registro do respectivo título aquisitivo nos cartórios de imóveis brasileiros.

Todavia, no caso em apreço, a escritura foi lavrada em 1992, vale dizer, antes das supramencionadas Instruções Normativas da Receita Federal do Brasil.

Nesse sentido, insta assinalar que à época da transação imobiliária em questão, a única restrição existente para o estrangeiro quanto à aquisição de imóvel urbano era a estabelecida no Decreto-Lei nº 9.760/46, artigo 205, que vedava a aquisição de imóvel ou terreno situado na faixa de 100 metros ao longo da costa marítima, salvo se autorizado o ato de aquisição pelo presidente da República ou pelo Ministro da Fazenda. Destaca-se, no entanto, que tal restrição não se aplicava ao caso de aquisição de unidade autônoma em condomínio, como em prédio de apartamentos situado em terreno de marinha, regulado pelo regime da Lei 4.591/64.

*Desta feita, **in casu**, imperiosa a necessidade de modular os efeitos da legislação que exige o cadastro da pessoa física, tendo em vista que a manutenção da exigência de apresentação do CPF engessaria a possibilidade de registro da escritura em comento.*

(...)

Por conseguinte, entende esta Procuradoria de Justiça que não deve prosperar a exigência formulada na Prenotação nº 1.970.373, para que conste da escritura o CPF dos outorgantes vendedores.

Igualmente, não devem prosperar as exigências referentes à averbação do estado civil de Maria da Conceição (Prenotação nº 1.974.127), e de Antônio Dias e sua esposa, Olinda Ferreira da Silva (Prenotação nº 1.974.128), eis que tais exigências são decorrentes da exigência formulada na Prenotação nº





1.970.373, tendo sido 'lançadas em sequência', consoantes palavras do Sr. Registrador (índice 03; às fls. 45/47)."

Desta feita, data vênha o ilustre Magistrado prolator da sentença **a quo**, imperiosa a necessidade de modular os efeitos da legislação.

Neste sentido, manifestou-se recentemente este E. Conselho da Magistratura, **inter plures**:

“REEXAME NECESSÁRIO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE ESCRITURA DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS AQUISITIVOS, ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS E ESCRITURA DE VENDA. NEGATIVA DO OFICIAL SUSCITANTE. EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DA QUALIFICAÇÃO COMPLETA DE TODAS AS PARTES, INCLUSIVE CPF, BEM COMO CNPJ DE SOCIEDADE INTERVENIENTE; E AVERBAÇÃO DE CASAMENTO, EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. REMESSA DOS AUTOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA. ARTIGO 48, § 2º, DA LODJ. IMPERIOSA NECESSIDADE DE SE OBSERVAR AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. SOCIEDADE INTERVENIENTE QUE INICIOU SUAS ATIVIDADES EM 1942, E, APÓS CONSULTA AO SINREM, CONSTATOU-SE QUE SE ENCONTRA INATIVA, TENDO SEU ÚLTIMO ARQUIVAMENTO OCORRIDO NO ANO DE 1972. OUTROSSIM, DIANTE DO ÓBITO DO AVÔ DA SUSCITADA, NASCIDO NOS IDOS DE 1905. E CONSIDERANDO QUE OS TÍTULOS APRESENTADOS FORAM LAVRADOS NOS ANOS





DE 1955, 1967 E 1968, TEM-SE A REAL PROBABILIDADE DE MORTE DE TODAS AS PARTES ENVOLVIDAS, IMPOSSIBILITANDO A RERRATIFICAÇÃO DAS ESCRITURAS PÚBLICAS. MODULAÇÃO DOS EFEITOS DA LEGISLAÇÃO QUE SE IMPÕE, DE MODO A NÃO ENGESSAR A REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO. PRECEDENTES DESTES E CONSELHO DA MAGISTRATURA. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº 0057987-25.2019.8.19.0001; Relator: Des. Caetano Ernesto da Fonseca Costa; Julgamento: 27/04/2023 – Grifo nosso)

“REEXAME NECESSÁRIO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO. NEGATIVA DO OFICIAL SUSCITANTE. EXIGÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DO ESTADO CIVIL DA INVENTARIADA, EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. REMESSA DOS AUTOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA. ARTIGO 48, § 2º, DA LODJ. TÍTULO JUDICIAL. QUALIFICAÇÃO REGISTRARIA. IMPERIOSA NECESSIDADE DE SE OBSERVAR AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. DILIGÊNCIAS DA SUSCITADA QUE NÃO LOGRARAM ÊXITO EM LOCALIZAR A CERTIDÃO DE ÓBITO DO EX-CÔNJUGE VARÃO. CASAMENTO REALIZADO EM 26/01/1922 E DESQUITE AVERBADO EM 19/12/1942. PROBABILIDADE DE MORTE, TENDO EM VISTA QUE, NA DATA DO ÓBITO DA INVENTARIADA (29/11/1991), O EX-CÔNJUGE ESTARIA COM 91 (NOVENTA E UM) ANOS DE IDADE, TENDO NASCIDO EM 24/07/1900; E, HODIERNAMENTE, TERIA





MAIS DE 120 ANOS DE IDADE. MODULAÇÃO DOS EFEITOS DA LEGISLAÇÃO QUE SE IMPÕE, DE MODO A NÃO ENGESSAR A REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO. PRECEDENTES DESTES E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº 0015089-60.2020.8.19.0001; Relator: Des. Marcus Henrique Pinto Basílio; Julgamento: 08/09/2022 – Grifo nosso)

“REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA. ADIAMENTO DIANTE DA NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIAS. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. INCONFORMADA, A PARTE INTERESSADA INTERPÔS RECURSO DE APELAÇÃO. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA DE JUSTIÇA OPINANDO PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO. DESISTÊNCIA DA APELAÇÃO. PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA SOMENTE SE TRANSFERE ATRAVÉS DO ASSENTAMENTO DO TÍTULO TRANSLATIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO **TEMPUS REGIT ACTUM**. PRECEDENTES DESTES E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. QUALIFICAÇÃO REGISTRÁRIA. TÍTULO JUDICIAL QUE TAMBÉM SE SUBMETE AOS PRINCÍPIOS REGISTRIS. ABERTURA DE NOVA MATRÍCULA. AUSÊNCIA DA PERFEITA E COMPLETA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. APLICAÇÃO DOS ARTS. 176, §1º, I, II, 3, 225 E 236 DA LRP E 408, X, 463, 465, III, E 492, DO CNGCJ - PARTE EXTRAJUDICIAL. PRECEDENTES DESTES E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. CÓPIAS DO TÍTULO





ILEGÍVEIS. APRESENTAÇÃO NO DECORRER DO PROCEDIMENTO DE TÍTULO INTELIGÍVEL. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA NÃO É MEIO ADEQUADO PARA CUMPRIMENTO DAS EXIGÊNCIAS FORMULADAS, MAS SIM À VERIFICAÇÃO DA PERTINÊNCIA OU NÃO DESTAS. FORMULÁRIO DE COMUNICAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE TITULARIDADE - GUIA DE COMUNICAÇÃO QUE DEVE SER PREENCHIDA ATRAVÉS DA COMUNICAÇÃO DIGITAL DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA. ARTS. 81 DA LEI MUNICIPAL Nº 691/84, E 75 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 14.327/95. ENTENDIMENTO PACÍFICO DESTE CONSELHO. NECESSIDADE DE INFORMAR A QUALIFICAÇÃO COMPLETA DOS ADQUIRENTES DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 167, II, 1, 176, §1º, II, 4, 'A', 244 E 245, TODOS DA LRP E 408, XI, 496 E 497, DA CNCGJ - PARTE EXTRAJUDICIAL. PRECEDENTES. TODAVIA, ESPECIFICAMENTE NO TOCANTE AOS CPFS REQUERIDOS, AS PECULIARIDADES DO CASO DEVERÃO SER CONSIDERADAS. NÃO SE PODE EXIGIR DA PARTE INTERESSADA QUE INFORME DADOS INEXISTENTES À ÉPOCA DA LAVRATURA DO TÍTULO, OCORRIDA NO ANO DE 1925. MODULAÇÃO DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA. PRECEDENTES DESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. AUSÊNCIA DE VULNERAÇÃO À SEGURANÇA JURÍDICA. SENTENÇA QUE SE REFORMA PARCIALMENTE, EM SEDE DE REEXAME NECESSÁRIO." (Processo nº 0034222-93.2017.8.19.0001; Relator: Des. Paulo Baldez; Julgamento: 05/08/2021 – Grifo nosso)

"REEXAME NECESSÁRIO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 5º REGISTRO DE





IMÓVEIS DA CAPITAL. NEGATIVA DO REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E FORMAL DE PARTILHA. QUEBRA DA CADEIA SUCESSÓRIA REGISTRAL E VIOLAÇÃO DOS PRINCÍPIOS REGISTRALIS DA CONTINUIDADE E DA ESPECIALIDADE, EM SUA MODALIDADE SUBJETIVA. NECESSIDADE DE PRÉVIO ASSENTAMENTO DAS TRANSMISSÕES ANTERIORES, NECESSIDADE DE CONSTAR O CPF DOS HERDEIROS NO TÍTULO APRESENTADO, BEM COMO COMPROVANTE DE PAGAMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS E POR DOAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. INEXISTÊNCIA DE RECURSO. ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS A ESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA POR IMPOSIÇÃO DO ART. 48, §2º DA LODJ. PARECER DA PROCURADORIA DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. FORMAL DE PARTILHA REALIZADO NO ANO DE 1983. NECESSIDADE DE INSCRIÇÃO JUNTO AO CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS QUE SOMENTE PASSOU A VIGORAR APÓS O ADVENTO DA INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 461- SRF/04, CONSOANTE EXPRESSA PREVISÃO DO §2º, DO ARTIGO 497 DA CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA DA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA-PARTE EXTRAJUDICIAL, QUE DISPÕE SOBRE A QUALIFICAÇÃO DA PESSOA FÍSICA NOS TÍTULOS APRESENTADOS PARA REGISTRO. A MANUTENÇÃO DA EXIGÊNCIA ENCESSARIA A POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL EM QUESTÃO. SENTENÇA QUE SE REFORMA PARCIALMENTE EM REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº 0013775- 55.2015.8.19.0001; Relatora: Des. Maria Helena Pinto Machado; Julgamento: 13/07/2017 – Grifo nosso)





À conta de tais considerações, apreciando o feito em razão da remessa necessária, vota-se no sentido de **REFORMAR A SENTENÇA**, para julgar improcedente a dúvida nos termos acima expostos.

Desembargadora SUELY LOPES MAGALHÃES

Relatora

(documento datado e assinado digitalmente)

