



PROCESSO Nº 0163928-56.2022.8.19.0001

**SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 10º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DA CAPITAL/RJ**

**INTERESSADO: HADID ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

RELATORA: DES. SUELY LOPES MAGALHÃES

**REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO
OFICIAL DO 10º OFÍCIO DO REGISTRO DE
IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO PARA
REGISTRO DE INCORPORAÇÃO DE IMÓVEL À
SOCIEDADE EMPRESÁRIA. REGISTRO ADIADO PELO
OFICIAL SUSCITANTE DIANTE DA NECESSIDADE
DE CUMPRIMENTOS DE ALGUMAS EXIGÊNCIAS.
SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA
SUSCITADA. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA
OPINANDO PELA REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA.
BEM A SER INCORPORADO PERTENCENTE AO
CASAL, AMBOS SÓCIOS DA PESSOA JURÍDICA À
ÉPOCA, CASADOS SOB O REGIME DA COMUNHÃO DE
BENS. APLICAÇÃO DO ART. 977 DO CÓDIGO
CIVIL. INCIDENTE A RESTRIÇÃO CONSISTENTE
NA IMPOSSIBILIDADE DE QUE CÔNJUGES CASADOS
SOB OS REGIMES DE BENS ALI PREVISTOS
PARTICIPEM DA MESMA SOCIEDADE EMPRESÁRIA,
HAJA VISTA QUE OS ELEMENTOS PESSOAIS ENTRE**





OS SÓCIOS NÃO RESTARIAM AFASTADOS. PRECEDENTES DESTES E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO SENTIDO DE QUE A EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES NEGATIVAS PARA FINS DE REGISTRO DE IMÓVEL É INCONSTITUCIONAL. PAGAMENTO DA DIFERENÇA DE EMOLUMENTOS, QUE SE AFIGURA PROCEDENTE. INTELIGÊNCIA DO ART. 127 DO CNCJGJ-PE, VIGENTE À ÉPOCA E 28 E 30, VIII E IX, DA LEI Nº 8.935/94. PRECEDENTES DO CM. DÚVIDA QUE DEVE SER JULGADA PROCEDENTE EM PARTE. SENTENÇA QUE SE REFORMA PARCIALMENTE, EM REEXAME NECESSÁRIO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e decididos estes autos do Processo nº **0163928-56.2022.8.19.0001**, em que é suscitante o **CARTÓRIO DO 10º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ** e interessado **HADID ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**;

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,





reformular parcialmente a sentença, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de Procedimento de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 10º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ, em razão do requerimento de registro de Incorporação de Imóvel ao capital social da Hadid Administradora de Bens Próprios e Participações Ltda., referente ao imóvel situado na Rua Major Ávila, nº 207, Tijuca, nesta cidade, inscrito na matrícula nº 49.243 (fls. 03/08 - instruído com documentação de fls. 09/62).

O ilustre Oficial adiou o registro pretendido em razão das seguintes exigências, *Litteris*:

“Exigência 01: ‘Juntar certidões da Receita Federal, Justiça Federal, CNDT, 1º e 2º de Interdições e Tutelas e 9º Distribuidor em nome de Albert, sendo o 9º Distribuidor também do imóvel, bem como certidões do 1º ao 4º Distribuidores em nome de Albert, mas, as últimas, se for o caso, juntar declaração dos sócios sobre a dispensa das mesmas (reconhecer firma) (art. 242, VI, G, do Código de Normas da Corregedoria/RJ - Parte Extrajudicial).’





Exigência 02: ‘A sociedade foi constituída em 24.08.2010 e, portanto, após o Código Civil de 2002, sendo que, pelo art. 977 do mesmo, é vedada a constituição de sociedade em nome de cônjuges casados pelo regime de comunhão de bens.’

Exigência 03: ‘Juntar declaração dos sócios da adquirente, com firma reconhecida, de que os mesmos têm ciência dos apontamentos constantes nas certidões de situação fiscal do imóvel e do 1º Ofício de Distribuição em nome de Julia, e isentando o 10º RGI de qualquer responsabilidade; Atenção com as certidões faltantes, pois, havendo apontamentos, incluí-las na declaração (art. 440 do Código de Normas da Corregedoria/RJ).’

Exigência 04: ‘Pagar diferença de emolumentos, acréscimos aos Fundos Especiais e ISS’.’

Em sede de impugnação às fls. 68/70 (instruída com os documentos de fls. 71/82), a parte interessada, em suma, esclarece que o ponto nodal da presente dúvida é a realização





de incorporação de imóvel ao capital de sociedade pertencente ao ex-casal Albert e Julia, que foram casados sob o regime da comunhão total de bens. Relata que, consoante a 1ª alteração contratual datada de 01/01/2012, diversos bens foram objetos de incorporação, com a admissão do sócio Albert; posto que, até então, o quadro societário da empresa era composto por Julia e Marcos. Narra que o falecimento do sócio Albert se deu em 2018, e as respectivas cotas foram partilhadas entre a esposa (meeira) e dois filhos. No tocante à primeira exigência, requer a juntada das certidões negativas do sócio Albert Mourad Hadid; quanto à terceira exigência, pontua ter sido acostada ao processo junto ao 10º RGI; e a quarta exigência também teria sido sanada junto ao Cartório.

Manifestação do Oficial Suscitante às fls. 86/87, reiterando integralmente os termos da inicial de dúvida.

Nova petição do Oficial Registrador (fls. 100), informando que todas as exigências que são objeto do presente procedimento de dúvida permanecem pendentes de cumprimento. Destacando:

De forma específica, cumpre esclarecer que as certidões apresentadas às fls. 72/80 estão incompletas e não atendem a exigência nº 1, assim como não foi apresentada a declaração de ciência dos apontamentos objeto da exigência número 3 e não houve pagamento da diferença de emolumentos apontada na exigência nº 4.

Parecer da Promotoria de Justiça às fls. 105 e 107, opinando pela procedência da Dúvida.





Sentença de fls. 110/112, julgando procedente a Dúvida.

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.

Parecer do Ministério Público de 2º grau às fls. 135/144, opinando pela reforma parcial da sentença, de modo a serem julgadas improcedentes somente a primeira e terceira exigências.

VOTO

No caso em comento, a parte interessada objetiva o registro de Incorporação de Imóvel ao capital social da Hadid Administradora de Bens Próprios e Participações Ltda., referente ao imóvel situado na Rua Major Ávila, nº 207, Tijuca, nesta cidade, inscrito na matrícula nº 49.243.

Contudo, o Oficial Suscitante obsteu o registro pretendido, diante da necessidade de cumprimento de diversas exigências.

Com efeito, a questão principal, que revela motivo suficiente a obstar o ingresso do documento no Fólio Real, é





o fato de a sociedade Hadid Administradora de Bens Próprios e Participações Ltda. ter sido constituída em 24/08/210, portanto, após a vigência do Código Civil de 2002 (**exigência 02**), e constar em seu quadro societário Albert Mourad Hadid e Julia Benarroch Hadid.

Depreende-se dos documentos anexados aos presentes autos (cf. certidão de casamento às fls. 20) que, referidos sócios contraíram núpcias em 23/07/1964, sob o regime da comunhão universal de bens, motivo pelo qual o Oficial Registrador obstou o pretendido registro em observância ao disposto no artigo 977 do Código Civil, ***Litteris:***

“Art. 977. Faculta-se aos cônjuges contratar sociedade, entre si ou com terceiros, desde que não tenham casado no regime da comunhão universal de bens, ou no da separação obrigatória.”

Assim, incidente a restrição prevista na norma suso, consistente na impossibilidade de que cônjuges casados sob os regimes de bens ali previstos participem da mesma sociedade empresária, haja vista que os elementos pessoais entre os sócios não restariam afastados.

Nesse sentido, são as orientações do Departamento Nacional de Registro do Comércio (DNRC), nos trechos dos





seguintes pareceres jurídicos do Departamento Nacional de Registro do Comércio (DNRC/COJUR):

Parecer nº 50/03:

“Esse dispositivo do NCC não se encontra dentre aqueles suscitadores de polêmica, tanto que quase nada foi escrito sobre o assunto por parte da doutrina jurídica. Inobstante, entendemos, por ser no mínimo razoável em face do princípio da autonomia da vontade vigente no direito brasileiro, que a restrição da norma ali inserta, limita tão-somente a constituição de sociedade entre os cônjuges casados no regime da comunhão universal de bens ou no da separação obrigatória ou desses conjuntamente com terceiros, não indo tão longe ao ponto de proibir que pessoas bastando serem casadas nesses regimes de bens, estariam impedidas de individualmente contratarem sociedade, ainda que sem qualquer vínculo entre si.”

Parecer 125/03:

“A norma do artigo 977 do CC proíbe a sociedade entre cônjuges tão somente quando o regime for o da comunhão universal de bens (art. 1.667) ou da separação obrigatória de bens (art.1.641). Essa restrição abrange tanto a constituição de sociedade unicamente entre marido e mulher,





como destes junto a terceiros, permanecendo os cônjuges como sócios entre si.

De outro lado, em respeito ao ato jurídico perfeito, essa proibição não atinge as sociedades entre cônjuges já constituídas quando da entrada em vigor do Código, alcançando, tão somente, as que viessem a ser constituídas posteriormente. Desse modo, não há necessidade de se promover alteração do quadro societário ou mesmo da modificação do regime de casamento dos sócios-cônjuges, em tal hipótese.”

A propósito, nesta ideiação é o assente posicionamento deste E. Conselho da Magistratura:

“REMESSA NECESSÁRIA. SERVIÇO REGISTRAL. CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE INCORPORAÇÃO PARTICULAR DE BENS A SOCIEDADE EMPRESÁRIA. OFICIAL SUSCITANTE ADIOU O ATO REGISTRAL TENDO EM VISTA A NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIAS. SENTENÇA JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS A ESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA, POR IMPOSIÇÃO DO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. APLICAÇÃO DO ART. 977 DO CÓDIGO CIVIL AO CASO CONCRETO. BEM A SER INCORPORADO PERTENCENTE AO CASAL, AMBOS SÓCIOS DA PESSOA





JURÍDICA EM QUESTÃO, CASADOS SOB O REGIME DA COMUNHÃO DE BENS. SOCIEDADE CONSTITUÍDA NO ANO DE 2019, PORTANTO, NA VIGÊNCIA DA REGRA QUE OBSTA A PARTICIPAÇÃO NA MESMA SOCIEDADE EMPRESÁRIA DE CÔNJUGES CASADOS SOB OS REGIMES DE BENS DA COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS OU DA SEPARAÇÃO OBRIGATÓRIA. ÓBITO DO CÔNJUGE VARÃO. AUSÊNCIA DA ASSINATURA E RECONHECIMENTO DE FIRMA DO ENTÃO SÓCIO NO INSTRUMENTO PARTICULAR PELO QUAL FOI REQUERIDO O REGISTRO EM QUESTÃO. OBSERVÂNCIA DO ART. 221, II DA LRP. EXIGÊNCIA DE ESCLARECIMENTO DO PEDIDO DE AVERBAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. AUSÊNCIA DE AMPARO LEGAL PARA A PRETENSÃO REGISTRAL. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº 0101840-16.2021.8.19.0001; Relatora: Des. Ana Maria Pereira de Oliveira; Julgamento: 30/03/2023)

Como já dito, esse ponto nodal seria suficiente a impedir o registro pretendido; contudo, examinam-se as demais exigências formuladas:

Data vênua a r. sentença, não merecem prosperar as **exigências 01 e 03**, consubstanciadas na apresentação das certidões da Receita Federal, Justiça Federal, CNDT, 1º e 2º de Interdições e Tutelas, e 9º Distribuidor em nome de Albert e do imóvel em questão; além das certidões do 1º ao 4º Distribuidores em nome de Albert; e na juntada de declaração





dos sócios, com firma reconhecida, da ciência dos apontamentos mencionados na certidão de situação fiscal e enfitêutica do imóvel, e na do 1º Distribuidor da sócia Julia, isentando o 10º RGI de qualquer responsabilidade.

A partir do julgamento do processo nº 0416286-05.2008.8.19.00001, em 15/09/2011, este E. Conselho da Magistratura passou a adotar o entendimento do Colendo Supremo Tribunal Federal exposto nos julgamentos das ADI's nos 173 e 394, em que decidiu pela inconstitucionalidade de normas que condicionavam a prática de atos da vida civil e empresarial à quitação de créditos tributários exigíveis decorrentes de tributos e penalidades pecuniárias, bem como de contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias.

No julgamento das referidas ADIs, a Suprema Corte decidiu que os incisos I, III e IV do artigo 1º, da Lei nº 7.711/88, violam o artigo 5º, inciso XXXV da Constituição da República, na medida em que ignoram sumariamente o direito do contribuinte de rever em âmbito judicial ou administrativo a validade de créditos tributários. Violam também o artigo 170, parágrafo único, da Norma *Mater*, que garante o exercício de atividades profissionais ou econômicas lícitas.

Nesta ideiação, inclusive, já se manifestou este E. Conselho, *inter plures*:





“REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE CÓPIA DO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REGISTRO ADIADO, TENDO EM VISTA A NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DE 14 EXIGÊNCIAS, NOTADAMENTE APRESENTAÇÃO DO TÍTULO ORIGINAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. CABIMENTO PARCIAL DAS EXIGÊNCIAS. EXIGÊNCIAS COM BASE EM PREVISÕES LEGAIS E PRINCÍPIOS REGISTRIS DA ESPECIALIDADE EM SUAS MODALIDADES OBJETIVA E SUBJETIVA, DA LEGALIDADE, DA CONTINUIDADE E DA SEGURANÇA JURÍDICA. EXCEÇÃO QUANTO ÀS EXIGÊNCIAS ATINENTES À APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES NEGATIVAS DO PROMITENTE VENDEDOR, CONFORME ENTENDIMENTO DESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA, BEM COMO QUANTO À EXISTÊNCIA DE HIPOTECA AVERBADA NA MATRÍCULA ORIGINÁRIA, VISTO QUE NÃO É ÓBICE AO REGISTRO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA, NEM MESMO À FUTURA E EVENTUAL ALIENAÇÃO DO BEM. SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE, EM REEXAME NECESSÁRIO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA EM SEU REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº 0182467-12.2018.8.19.0001; Relatora: Des. Suely Lopes Magalhães; Julgamento: 30/03/2023)





“APELAÇÃO. DÚVIDA REGISTRAL. CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PARACAMBI/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. NEGATIVA DO ATO TENDO EM VISTA A NECESSIDADE DE CONSTAR DA ESCRITURA PÚBLICA A APRESENTAÇÃO DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO (CNDT) DE UM DOS VENDEDORES E O CUMPRIMENTO DO § 4º, DO ART. 18 DA LEI Nº 12.651/2012 (CÓDIGO FLORESTAL). SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO SENTIDO DE QUE A EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO - CND DO INSS PARA FINS DE REGISTRO DE IMÓVEL É INCONSTITUCIONAL. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO Nº 02 DESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. O NOVO CÓDIGO FLORESTAL EM SEU ARTIGO 18, CAPUT, E § 4º, PREVÊ QUE A ÁREA DE RESERVA LEGAL DEVERÁ SER REGISTRADA NO ÓRGÃO AMBIENTAL COMPETENTE, POR MEIO DE INSCRIÇÃO NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL SENDO DISPENSADA A AVERBAÇÃO DA REFERIDA ÁREA NO RGI, SE TAL CADASTRO FOR EFETUADO. RECURSO DA PARTE NÃO CONHECIDO. SENTENÇA QUE SE REFORMA, EM REEXAME NECESSÁRIO, PARA JULGAR A DÚVIDA IMPROCEDENTE.”
(Processo nº 0000540-72.2013.8.19.0039;
Relatora: Des. Mônica Maria Costa Di Piero;
Julgamento: 15/12/2022)

“APELAÇÃO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA. NEGATIVA DE REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO





EXTRAÍDA DOS AUTOS DE PROCESSO DE EXECUÇÃO. EXIGÊNCIA DE PRÉVIO REGISTRO DA PARTILHA DOS BENS DECORRENTE DA SEPARAÇÃO JUDICIAL DO EXECUTADO, BEM COMO APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES NEGATIVAS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. IRRESIGNAÇÃO. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO. PARECER DA PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA, OPINANDO PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO. O REGISTRO PRETENDIDO ACARRETARIA LACUNA NO ENCADEAMENTO SUCESSIVO DO IMÓVEL, AFRONTANDO O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL, POSTO QUE NÃO HÁ QUALQUER TÍTULO QUE COMPROVE A TRANSFERÊNCIA DE PARCELA DA PROPRIEDADE DA EX-CÔNJUGE DO EXECUTADO PARA O MESMO, SENDO CERTO QUE A EX-CÔNJUGE VIRAGO NÃO FIGUROU NO POLO PASSIVO DO PROCESSO DE EXECUÇÃO. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES NEGATIVAS DEVE SER AFASTADA. EVENTUAL EXISTÊNCIA DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS NÃO PODE CONSTITUIR ÓBICE À PRÁTICA DE ATOS CIVIS, POR CARACTERIZAR-SE SANÇÃO POLÍTICA. APLICAÇÃO DOS EFEITOS TRANSCENDENTES DOS MOTIVOS DETERMINANTES DAS RAZÕES EXPOSTAS NAS AÇÕES DIRETAS DE INCONSTITUCIONALIDADE NOS. 394/DF E 173/DF. APELAÇÃO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.” (Processo nº 0151439-94.2016.8.19.0001; Relator: Des. Paulo Baldez; Julgamento: 08/09/2022)





A seu turno, afigura-se correta a **exigência 04**, que vindica o pagamento da diferença de emolumentos, acréscimos aos Fundos Especiais e ISS.

Insere-se, por oportuno, os ensinamentos de Luiz Guilherme Loureiro acerca dos emolumentos, **verbis**:

“Os emolumentos são os dispêndios ou despesas referentes aos atos realizados pelo notário e pelo registrador no desempenho de suas atividades profissionais, devidamente previsto em Lei. Os emolumentos tem natureza tributária e constituem taxas e, por isso mesmo, não podem ter por base de cálculo, por exemplo o valor do imóvel que já constitui base de cálculo para o Imposto de Transmissão de Propriedade do Imóvel (STF, ADIN 1.530-BA, RTJ 169/32).”
(Registros Públicos - Teoria e Prática; Luiz Guilherme Loureiro; 4ª edição, p.15)

Assim, nessa perspectiva, são devidos os emolumentos em conformidade com o disposto no artigo 127 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça - Parte Extrajudicial, vigente à época da apresentação do documento para registro:





“ART. 127. OS EMOLUMENTOS DEVIDOS POR ATOS PRATICADOS POR SERVIÇOS EXTRAJUDICIAIS SERÃO PAGOS PELO INTERESSADO QUE OS REQUERER, NO ATO DA LAVRATURA DO INSTRUMENTO, DO REQUERIMENTO OU NO ATO DA APRESENTAÇÃO DO PEDIDO DE AVERBAÇÃO OU DO TÍTULO PARA REGISTRO, SALVO SE O INTERESSADO FOR BENEFICIÁRIO DE GRATUIDADE DE JUSTIÇA, OCORRER A HIPÓTESE DE PRENOTAÇÃO PREVISTA NO ART. 12 DA LEI Nº 6.015/73, OU HOUVER AUTORIZAÇÃO NORMATIVA EM CONTRÁRIO.

§ 1º. QUANDO A DISTRIBUIÇÃO DEVA SER POSTERIOR AO ATO EXTRAJUDICIAL, O RECOLHIMENTO DOS EMOLUMENTOS A ELA CONCERNENTES SERÁ EFETUADO ANTES DA PRÁTICA DO ATO A QUE SE REFERE.

§ 2º. NAS HIPÓTESES EM QUE OCORRER ALTERAÇÃO NORMATIVA REFERENTE AOS VALORES DOS EMOLUMENTOS DEVERÁ SER OBSERVADA A LEGISLAÇÃO VIGENTE À ÉPOCA DA LAVRATURA DO ATO, DA APRESENTAÇÃO DO DOCUMENTO, DO REQUERIMENTO OU DO DEPÓSITO DOS VALORES DESTINADOS À DISTRIBUIÇÃO DO ATO.”

Gize-se que, a cobrança e recebimento de emolumentos pelo Oficial Registrador constitui obrigação advinda das regras dos artigos 28 e 30, incisos VII e IX, da Lei nº 8.935/94, *ipsis litteris*:

“Art. 28. Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na

16





serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em Lei.”

“Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

(...)

VIII - observar os emolumentos fixados para a prática dos atos do seu ofício;

(...)

IX - dar recibo dos emolumentos percebidos;

(...)”

Nessa ordem de ideias é o entendimento deste E. Conselho da Magistratura, *mutatis mutandis*:

“RECURSO DE APELAÇÃO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE CARTA DE ARREMATÇÃO. ATO ADIADO DIANTE DA NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIAS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. INTERPOSIÇÃO DE RECURSO DE APELAÇÃO PELO MINISTÉRIO PÚBLICO. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELO DESPROVIMENTO DA APELAÇÃO E REFORMA DA SENTENÇA. LEGITIMIDADE RECURSAL DO PARQUET. ART. 202 DA LRP C/C ART. 47 DO RICM. ARREMATÇÃO. FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. INOBTANTE A DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL ACERCA DO TEMA, SEGUNDO O ENTENDIMENTO CONTEMPORÂNEO





DESTE CONSELHO DA MAGISTRATURA, A ARREMATACÃO JUDICIAL IMPLICA NO ROMPIMENTO DE TODO E QUALQUER VÍNCULO DO IMÓVEL, TANTO COM RELAÇÃO AO ANTIGO PROPRIETÁRIO, QUANTO AOS ÔNUS E GRAVAMES QUE O EMBARAÇAVAM, AFIGURANDO-SE, ASSIM, IMPROCEDENTES AS EXIGÊNCIAS DE CANCELAMENTO DE PENHORA, JUNTADA DE CERTIDÕES NEGATIVAS DO IMÓVEL E O REGISTRO DO TÍTULO DE AQUISIÇÃO DO EXECUTADO. PRECEDENTES DESTE COLEGIADO. RECOLHIMENTO DA DIFERENÇA DE EMOLUMENTOS. INCIDÊNCIA DO ART. 127 DO CNCJGJ-PE. DESNECESSÁRIA A JUNTADA DE CÓPIA DAS PEÇAS DOS AUTOS, AUTENTICADAS PELO JUÍZO, DA DECISÃO QUE DETERMINOU A EXPEDIÇÃO DO TÍTULO, HAJA VISTA A COMPLETUDE DA CARTA DE ARREMATACÃO, PODENDO TODOS OS ELEMENTOS NECESSÁRIOS SER EXTRAÍDOS DOS DOCUMENTOS ANEXADOS ÀQUELA. JUNTADA DA GUIA PREDIAL. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. ARTS. 176, II, 3, E 225, DA LRP, E 408, X, 492, II, DO CNCJGJ-PE. PRECEDENTES DESTE CONSELHO DA MAGISTRATURA. COMPLEMENTAR A QUALIFICAÇÃO DO TRANSMITENTE. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA. ARTS. 176, § 1º, II, 4, DA LEI Nº 6.015/73, E 242, IV, 408, IX, 496 E 497, DO CNCJGJ-PE. RECURSO DE APELAÇÃO QUE SE CONHECE, MAS NEGA-SE PROVIMENTO. SENTENÇA QUE SE REFORMA PARCIALMENTE, EM SEDE DE REEXAME NECESSÁRIO.”
(Processo nº 0316333-82.2019.8.19.0001;





Relator: Des. Marcus Henrique Pinto Basílio;
Julgamento: 27/10/2022)

“REEXAME NECESSÁRIO. REGISTRO PÚBLICO. DÚVIDA. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE DUAS ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXIGÊNCIA DE PRÉVIA AVERBAÇÃO DO PACTO ANTENUPCIAL DOS OUTORGANTES VENDEDORES, BEM COMO DA ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA MENCIONADA NO PRIMEIRO TÍTULO. E O RECOLHIMENTO DA DIFERENÇA DE EMOLUMENTOS RELATIVAS A TAL REGISTRO. O REGISTRO DA SEGUNDA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DEPENDE DO REGISTRO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA ANTERIOR. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA AFASTANDO APENAS AS EXIGÊNCIAS DE REGISTRO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE RECOLHIMENTO DOS RESPECTIVOS EMOLUMENTOS. ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS A ESTE CONSELHO POR FORÇA DO DISPOSTO NO §2º DA LODJ. DESNECESSÁRIA AVERBAÇÃO DO PACTO ANTENUPCIAL DIANTE DAS CERTIDÕES NEGATIVAS DOS CARTÓRIOS DISTRIBUIDORES. O PACTO ANTENUPCIAL SÓ TERIA EFEITO COM RELAÇÃO A TERCEIROS CASO ESTIVESSE REGISTRADO. APLICAÇÃO DO ARTIGO 1.657 DO CÓDIGO CIVIL. DESNECESSÁRIO O PRÉVIO REGISTRO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NÃO HÁ RUPTURA NA CADEIA DOMINIAL. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO Nº 08 DO CONSELHO DA MAGISTRATURA - EM MATÉRIA DE REGISTROS PÚBLICOS. CORRETA A EXIGÊNCIA NO SENTIDO DE QUE O REGISTRO DA SEGUNDA ESCRITURA





DE COMPRA E VENDA DEPENDE DO REGISTRO DA COMPRA E VENDA ANTERIOR. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. APLICAÇÃO 195 E 237 DA LEI 6.015/73. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA QUE SE CONFIRMA POR OUTRO FUNDAMENTO.”
(Processo nº 0248135-95.2016.8.19.0001;
Relatora: Des. Denise Vaccari Machado Paes;
Julgamento: 29/01/2019)

Desta feita, com a devida vênias ao ilustre sentenciante, com fulcro na fundamentação supra, entendo serem PROCEDENTES as exigências 02 e 04, e IMPROCEDENTES as exigências 01 e 03.

Por tais fundamentos, vota-se no sentido de **REFORMAR SENTENÇA PARCIALMENTE**, em reexame necessário, nos termos do voto assinalado.

Desembargadora SUELY LOPES MAGALHÃES

Relatora

(documento datado e assinado digitalmente)

