



PROCESSO Nº 0173324-33.2017.8.19.0001
SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DA CAPITAL/RJ
INTERESSADO: OLNEY DOS SANTOS MOTTA
RELATORA: DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA

REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA E AVERBAÇÃO DE ÓBITO. CASAMENTO. ADIAMENTO DOS ATOS REGISTRAS, DIANTE DA NECESSIDADE DE PRÉVIO REGISTRO DO FORMAL DE PARTILHA DOS BENS DEIXADOS EM RAZÃO DO ÓBITO DO CÔNJUGE VARÃO. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DA JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. DOAÇÃO DO IMÓVEL FEITO À CÔNJUGE VIRAGO, CASADA SOB O REGIME DE COMUNHÃO DE BENS, NA CONSTÂNCIA DO MATRIMÔNIO. COMUNICABILIDADE DO BEM. CERTIDÃO DE ÓBITO QUE INFORMA QUE O *DE CUJUS* DEIXOU HERDEIROS. IMPRESCINDÍVEL O PRÉVIO REGISTRO DO FORMAL DE PARTILHA, PELA VIA PRÓPRIA, COM A CONSEQUENTE COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DO IMPOSTO *CAUSA MORTIS*. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA E DA CONTINUIDADE REGISTRAL. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 176, § 1º, II, ITEM 4, 195 E 237 DA LRP, E ARTS. 242, IV, 408, IX, 496 E 497, TODOS DO CNCGJ-PE, VIGENTES À ÉPOCA. PRECEDENTES DESTES E CONSELHO DA MAGISTRATURA. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.

Vistos, relatados e decididos estes autos do processo nº **0173324-33.2017.8.19.0001**, em que é Suscitante, o **CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ** e Interessado, **OLNEY DOS SANTOS MOTTA**.



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 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ, em razão do requerimento para registro de Escritura de Compra e Venda, lavrada em 13/02/2017, no 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro; e averbação de óbito de Luiz Henrique Thomé Veras, referente ao imóvel situado na Rua Barata Ribeiro, nº 295, apartamento 202, Copacabana, nesta cidade, inscrito na matrícula nº 38.970 (fls. 04).

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

"Deverá ser registrado Formal de Partilha para atualização do estado civil de Sandra"

Cópias da certidão de óbito de Luiz Henrique Thomé Veras (fls. 17), da Escritura de Compra e Venda (fls. 19/21), da Carta de Adjudicação, cuja ação tramitou perante a 47ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ (fls. 30/38 e 44/45) e da certidão de ônus reais (fls. 34/36 e 39/41).

Manifestação do Oficial Registrador, às fls. 58, informando que, de acordo com o R-10 da matrícula nº 38.970, consta como proprietária do imóvel, Sandra Gonçalves Veras, casada pelo regime da comunhão de bens com Luiz Henrique Thomé Veras. Desta forma, foi realizada exigência no sentido de ser feito o inventário do cônjuge varão, tendo em vista que, de acordo com a Escritura de Compra e Venda, aquela vendeu o apartamento no estado civil de viúva.



Promoção Ministerial, às fls. 63/64, requerendo que a parte interessada providencie a juntada da inicial e sentença da ação de adjudicação compulsória, a fim de aferir se houve contribuição do Sr. Luiz Henrique na transação do imóvel, antes de seu falecimento.

Petição da parte interessada, às fls. 67/68, inicialmente, informando que a exordial e sentença da ação de adjudicação compulsória foram anexadas aos autos, anteriormente, às fls. 30/38. Aduz que estes documentos comprovam que a adjudicação do imóvel em questão foi requerida por Sandra Gonçalves Veras, na condição de viúva, tendo o pedido sido julgado procedente e a respectiva Carta, registrada no Fólio Real, conforme se infere do R-11 da certidão de ônus reais.

Cota do *Parquet*, às fls. 75/76, requerendo esclarecimentos do Oficial Registrador sobre a fl. 32, item 5 (inicial da ação de adjudicação compulsória) onde está esclarecido que o direito e ação do imóvel foi doado a Sandra Gonçalves Veras, em 28/02/2008, tendo em vista que a legislação da época, artigo 258¹ do Código Civil de 1916, com modificação da Lei nº 6.515/1977², previa o regime da comunhão parcial, motivo pelo qual não haveria parte de Luiz Henrique no bem doado.

Manifestação do Oficial Suscitante, à fl. 84, reiterando a dúvida, bem como esclarecendo que, de acordo com o R-10 da matrícula nº 38.970, referente ao apartamento 202, nº 295, da Rua Barata Ribeiro, Sandra Gonçalves Veras recebeu o imóvel através de doação do direito e ação, casada sob o regime de comunhão de bens, havendo, portanto, comunicação com Luiz Henrique Thomé Veras (seu ex-marido), devendo ser registrado Formal de Partilha para atualização do seu estado civil.

¹ Art. 258 - Não havendo convenção, ou sendo nula, vigorará, quanto aos bens entre os cônjuges, o regime de comunhão parcial. (Redação dada pela Lei nº 6.515, de 1977)

² Regula os casos de dissolução da sociedade conjugal e do casamento, seus efeitos e respectivos processos, e dá outras providências



Nova petição do Oficial Registrador à fl. 88, reafirmando a comunicabilidade do bem entre Sandra Gonçalves Veras e Luiz Henrique Thomé Veras.

Cota do Ministério Público às fls. 93/95, requerendo que a parte interessada promova a manifestação dos herdeiros de Luiz Henrique Thomé Veras.

Manifestação da parte suscitada, às fls. 97/98, em síntese, pleiteando a improcedência da dúvida.

Petição do Interessado, às fls. 110/111, informando a qualificação das herdeiras Adriana Gonçalves Veras e Fernanda Veras Santos, as quais apresentaram declarações (fls. 114/115), no sentido de não possuírem qualquer interesse no imóvel objeto do presente.

Promoção do *Parquet*, às fls. 121/123, requerendo o pronunciamento do Oficial do 5º RGI, em razão dos documentos acrescidos, que se manifestou (fls. 135 e 141), reafirmando os argumentos expendidos na inicial, bem como, destacando que as herdeiras podem renunciar em favor do monte ou ceder o respectivo quinhão, e o imóvel ser adjudicado em favor de Sandra, contudo, é devido o imposto *causa mortis* referente a 50% (cinquenta por cento) do apartamento, por morte de Luiz Henrique.

Cota Ministerial (fls. 146/147), pontuando que o requerido na r. promoção foi a manifestação dos herdeiros de Luiz Thomé, e não das herdeiras de Sandra Gonçalves Veras. Assim, requereu a apresentação dos documentos pessoais das declarantes, para que comprovem se são também filhas daquele, e, em caso negativo, pleiteia a manifestação dos devidos herdeiros.



Petição da parte suscitada (fl. 155) anexando a documentação (fls. 156/157) que comprova que as declarantes Adriana e Fernanda são herdeiras do **de cujus**.

Nova cota do MP (fls. 165/166) requerendo o pronunciamento da Fazenda Estadual acerca da arrecadação do imposto *causa mortis*.

Manifestação da Procuradoria-Geral do Estado (fls. 188/189):

CONCLUSÃO

SMJ, É **PROCEDENTE A DÚVIDA** EM REALIZAR O REGISTRO DE ESCRITURA DE VENDA, POIS DEVE HAVER O PROCESSAMENTO DA SUCESSÃO DE LUIZ HENRIQUE THOMÉ VERAS (ESPOSO DE SANDRA GONÇALVES VERAS), PORQUE O ESPÓLIO É TAMBÉM TITULAR DO DIREITO ADJUDICADO (P.41,R.11), MAS QUE FOI VENDIDO SEM SUA PARTICIPAÇÃO (ESCRITURA, P.7 SEGS.).

Nova manifestação da parte suscitada (fls. 197/200), em apertada síntese, aduzindo que o imóvel foi adjudicado judicialmente somente à Sandra Gonçalves Veras, e assim, devidamente registrado. Desta forma, assevera ter sido providenciada toda a documentação necessária para a lavratura da Escritura de Compra e Venda; tendo sido pago o preço integral do bem, sem qualquer objeção.

Parecer Ministerial, às fls. 207/208, opinando pela procedência da dúvida.

Despacho de fl. 210, determinando a juntada da certidão de casamento de Sandra e Luiz Henrique.

Nova petição do suscitado (fls. 212/213), solicitando que, na hipótese de haver ainda algum imposto a ser pago, que o Juízo determine o pagamento a fim de evitar qualquer prejuízo aos cofres públicos, mas pugna para



que seja evitada a tramitação de novo processo, vez que todos estão de acordo com a transferência do imóvel para o nome do comprador de boa-fé.

Cópia da certidão de casamento de Sandra Gonçalves Veras e Luiz Henrique Thomé Veras (fl. 215).

A sentença prolatada, às fls. 218/220, julgou a dúvida procedente, tendo sido opostos embargos de declaração (fls. 241/243).

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.

Despacho desta Relatora (fl. 256), determinando a baixa dos presentes autos para julgamento dos embargos declaratórios, os quais foram rejeitados (fl. 268).

A Procuradoria de Justiça, às fls. 302/307, opina pela confirmação da sentença.

É o relatório.

No caso em comento, a parte interessada objetiva o registro de Escritura de Compra e Venda, lavrada em 13/02/2017, no 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro e averbação de óbito de Luiz Henrique Thomé Veras, referente ao imóvel situado na Rua Barata Ribeiro, nº 295, apartamento 202, Copacabana, nesta cidade, inscrito na matrícula nº 38.970

Entretanto, após análise da documentação anexada aos autos, o Oficial Suscitante deixou de efetuar os atos registrares em razão da necessidade de prévio registro do Formal de Partilha dos bens deixados em razão do óbito de Luiz



Henrique Thomé Veras, para a atualização do estado civil de Sandra Gonçalves Veras.

Inicialmente, destaque-se que o Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça – Parte Extrajudicial, possui nova redação a partir de 01/01/2023, no entanto, todos os artigos transcritos correspondem à redação vigente até 31/12/2022, eis que as exigências em questão foram formuladas e analisadas sob a égide da anterior legislação.

Com efeito, depreende-se da certidão de ônus reais (cf. fls. 34/36 e 39/41) que no R-10 foi registrada, em 24/07/2008, a doação do imóvel, datada de 11/10/2001, realizada por Clementina Gonçalves Nazareth a Sandra Gonçalves Veras, qualificada como casada sob o regime de comunhão de bens com Luiz Henrique Thomé Veras (cf. certidão de casamento de fl. 215). E, em 16/12/2016, no R-11 foi registrada Carta de Adjudicação Compulsória, em favor de Sandra Gonçalves Veras.

Por sua vez, infere-se da certidão de óbito do cônjuge varão (cf. fl. 17), que seu falecimento ocorreu, em 09/06/2010, posteriormente à doação do imóvel à cônjuge virago, ou seja, na constância do casamento realizado sob o regime da comunhão universal de bens. Outrossim, extrai-se do mesmo documento, que o *de cuius* deixou “dois filhos maiores”, os quais foram identificadas posteriormente como Adriana Gonçalves Veras (cf. fl. 156) e Fernanda Veras Santos (cf. fl. 157).

Desta forma, em razão da comunicabilidade de bens do então casal, imprescindível o prévio registro do Formal de Partilha de Luiz Henrique Thomé Veras, pela via própria, com a conseqüente comprovação do pagamento do imposto *causa mortis*.



Outrossim, cumpre ressaltar que, inobstante as declarações das herdeiras de Luiz Henrique, datadas de 31/05/2019 e anexadas, às fls. 114/115, no sentido de não se oporem à adjudicação do bem em questão, em favor da genitora Sandra Gonçalves Veras, bem como ao negócio jurídico constante da escritura de compra e venda, cujo registro se almeja, ainda sim, procede exigência de prévio registro do competente Formal de Partilha.

Neste sentido, inclusive, se manifestou a Procuradoria-Geral do Estado (cf. fls. 188/189):

CONCLUSÃO

SMJ, É **PROCEDENTE A DÚVIDA** EM REALIZAR O REGISTRO DE ESCRITURA DE VENDA, POIS DEVE HAVER O PROCESSAMENTO DA SUCESSÃO DE LUIZ HENRIQUE THOMÉ VERAS (ESPOSO DE SANDRA GONÇALVES VERAS), PORQUE O ESPÓLIO É TAMBÉM TITULAR DO DIREITO ADJUDICADO (P.41,R.11), MAS QUE FOI VENDIDO SEM SUA PARTICIPAÇÃO (ESCRITURA, P.7 SEGS.).

Por seu turno, a exigência ora analisada foi imposta em observância aos princípios da Especialidade Subjetiva e Continuidade Registral.

Gize-se que o Princípio da Especialidade Subjetiva determina que todas as pessoas participantes do registro devem estar devidamente identificadas e qualificadas, de modo a gerar certeza de que, em uma alienação ou oneração, o transmitente ou devedor seja a mesma pessoa nomeada adquirente no registro de origem.

Neste contexto, o artigo 176, § 1º, inciso II, item 4, da Lei de Registros Públicos aponta como requisitos da matrícula, *in verbis*:

“ART. 176 - O LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - SERÁ DESTINADO, À MATRÍCULA DOS IMÓVEIS E AO REGISTRO OU AVERBAÇÃO DOS ATOS RELACIONADOS NO ART. 167 E NÃO ATRIBUÍDOS AO LIVRO Nº 3.



§ 1º A ESCRITURAÇÃO DO LIVRO Nº 2 OBEDECERÁ ÀS SEGUINTE NORMAS:

(...)

II - SÃO REQUISITOS DA MATRÍCULA:

(...)

4) O NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DO PROPRIETÁRIO, BEM COMO:

A) TRATANDO-SE DE PESSOA FÍSICA, O ESTADO CIVIL, A PROFISSÃO, O NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS DO MINISTÉRIO DA FAZENDA OU DO REGISTRO GERAL DA CÉDULA DE IDENTIDADE, OU À FALTA DESTA, SUA FILIAÇÃO;

B) TRATANDO-SE DE PESSOA JURÍDICA, A SEDE SOCIAL E O NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO CADASTRO GERAL DE CONTRIBUINTES DO MINISTÉRIO DA FAZENDA,” (Grifo nosso)

A respeito deste princípio, também é oportuno acrescentar o disposto pelos artigos 242, inciso IV, 408, inciso IX, 496 e 497, todos do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça – Parte Extrajudicial, vigentes à época da apresentação do título para registro:

“ART. 242. CONFERIDA A DOCUMENTAÇÃO, O ESCRIVENTE CONSIGNARÁ:

(...)

A) NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, NOME DO CÔNJUGE E REGIME DE BENS DO CASAMENTO, QUE SE MENCIONARÁ DE FORMA EXPRESSA, VEDADA A UTILIZAÇÃO DAS EXPRESSÕES ‘REGIME COMUM’ OU ‘REGIME LEGAL’;

B) PROFISSÃO, RESIDÊNCIA, NÚMERO DO DOCUMENTO DE IDENTIDADE, REPARTIÇÃO EXPEDIDORA E DATA DE EMISSÃO, QUANDO CONSTAR DO DOCUMENTO;

C) NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO CPF; TRATANDO-SE DE PESSOA JURÍDICA, SUA DENOMINAÇÃO, SEDE, NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO CNPJ, IDENTIFICAÇÃO DO RESPECTIVO REPRESENTANTE E REFERÊNCIA AOS ELEMENTOS COMPROBATÓRIOS DA REGULARIDADE DA REPRESENTAÇÃO; (...)”



“ART. 408 - AO SERVIÇO, À FUNÇÃO E À ATIVIDADE DE REGISTRO IMOBILIÁRIO APLICAM-SE OS PRINCÍPIOS DA:
(...)”

XI - ESPECIALIDADE SUBJETIVA - EXIGE A PERFEITA IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DAS PESSOAS NOMEADAS NOS TÍTULOS LEVADOS A REGISTRO.” (Grifo nosso)

“ART. 496 - OS TÍTULOS APRESENTADOS PARA REGISTRO DEVERÃO CONTER A PERFEITA IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS NELE ENVOLVIDAS, EM ATENDIMENTO AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA.”

“ART. 497. A QUALIFICAÇÃO DA PESSOA FÍSICA COMPREENDE:

I - O NOME COMPLETO;

II - A NACIONALIDADE;

III - O ESTADO CIVIL E, EM SENDO CASADO, O NOME DO CÔNJUGE, SUA QUALIFICAÇÃO E O REGIME DE BENS, DEVENDO O TÍTULO SER INSTRUÍDO COM DECLARAÇÃO DO INTERESSADO QUANTO A TAIS CIRCUNSTÂNCIAS, OU COM A CERTIDÃO DE CASAMENTO, QUANDO O OFICIAL ENTENDÊ-LA NECESSÁRIA;

IV - A PROFISSÃO;

V - O DOMICÍLIO E A RESIDÊNCIA;

VI - O NÚMERO DO CPF OU DO DOCUMENTO OFICIAL DE IDENTIDADE, OU A FILIAÇÃO. (...)” (Grifo nosso)

Nessa linha de ideação, é o posicionamento consolidado deste E. Conselho da Magistratura, *inter plures*:

DUPLO GRAU OBRIGATÓRIO DE JURISDIÇÃO. SERVIÇO REGISTRAL. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA ADJUDICAÇÃO DE BEM IMÓVEL. FORMULAÇÃO DE EXIGÊNCIAS NO SENTIDO DE PRÉVIA AVERBAÇÃO DO ESTADO CIVIL E DE PACTO ANTENUPCIAL DOS INTERESSADOS, BEM COMO O REGISTRO DOS ATOS ANTERIORES, BEM COMO ESCLARECER SE O IMÓVEL É BEM COMUM DO CASAL OU SE SÃO CO-



PROPRIETÁRIOS, ALÉM DE APRESENTAR FORMAL DE PARTILHA DO DIVÓRCIO DE UMA DAS OUTORGANTES DA ESCRITURA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. NÃO INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO. ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS A ESTE CONSELHO DA MAGISTRATURA EM RAZÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. CABIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DE RETIFICAÇÃO DOS ESTADOS CIVIS DOS PROMITENTES COMPRADORES E REGISTRAR O PACTO ANTENUPCIAL E FORMAL DE PARTILHA. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA. DESCABIMENTO DA EXIGÊNCIA DE QUE SEJA ESCLARECIDO QUE O IMÓVEL NÃO É BEM COMUM. O TÍTULO APRESENTADO É CLARO AO REFERIR-SE QUE AO DIREITO E AÇÃO DO IMÓVEL NA PROPORÇÃO DE 50% PARA CADA OUTORGANTE. DESCABIMENTO DA EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DA PARTILHA DECORRENTE DO DIVÓRCIO. SENTENÇA QUE SE REFORMA PARCIALMENTE, EM REEXAME NECESSÁRIO. (Processo nº 0239905-64.2016.8.19.0001; Relator: Des. Paulo de Tarso Neves; Julgamento: 12/03/2020 – Grifo nosso)

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO 9º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL DECORRENTE DO REQUERIMENTO FORMULADO PELO INTERESSADO, VISANDO O REGISTRO DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS E DE ESCRITURA DE PROMESSA DE CESSÃO REFERENTES AO MESMO IMÓVEL. R. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. I - SUSCITANTE DEIXOU DE PROCEDER O REGISTRO, ARGUMENTANDO A NECESSIDADE DE AVERBAÇÃO DE CASAMENTO DOS OUTORGANTES PROMITENTES CEDENTES. II - O PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA, DETERMINA QUE TODAS AS PESSOAS PARTICIPANTES DO REGISTRO DEVEM SER IDENTIFICADAS E QUALIFICADAS, DE SORTE A GERAR CERTEZA DE QUE, EM UMA ALIENAÇÃO OU ONERAÇÃO, O TRANSMITENTE OU DEVEDOR SEJA A MESMA PESSOA NOMEADA ADQUIRENTE NO REGISTRO DE ORIGEM. III - DOCUMENTAÇÃO ACOSTADA AOS AUTOS, REVELA A DEFICIÊNCIA DA QUALIFICAÇÃO DOS OUTORGANTES PROMITENTES



CEDENTES NO CONCERNENTE AO ESTADO CIVIL. AVERBAÇÃO DO CASAMENTO QUE SE IMPÕE, SOB PENA DE AFRONTA AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA. INTELIGÊNCIA DO ART. 176, §1º, III, 2, A E B DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS E DOS ARTIGOS. 242, INCISO IV, 408, INCISO IX, 496 E 497 DA CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA DA CGJ/RJ. IV - DÚVIDA QUE SE MOSTRA PERTINENTE. R. SENTENÇA MANTIDA TAL COMO REMETIDA. (Processo nº 0033322-76.2018.8.19.0001; Relator: Des. Reinaldo Pinto Alberto Filho; Julgamento: 27/08/2020 – Grifo nosso)

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURAS DE PROMESSA DE CESSÃO E AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL E CÓDIGO DE LOGRADOURO. NEGATIVA DOS ATOS PELO OFICIAL REGISTRADOR. IMPOSIÇÃO DE EXIGÊNCIAS. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PARCIALMENTE PROCEDENTE. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DA JUSTIÇA PELA REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. NECESSIDADE DE AVERBAÇÃO DO ESTADO CIVIL DOS CEDENTES, QUE ERAM CASADOS ENTRE SI QUANDO DA LAVRATURA DA PRIMEIRA ESCRITURA, CONSTANDO, NA SEGUNDA, QUE SE ECONTRAVAM SEPARADOS CONSENSUALMENTE. IMPRESCINDÍVEL A APRESENTAÇÃO DA CERTIDÃO DE CASAMENTO, A FIM DE ATUALIZAR O ESTADO CIVIL NO FÓLIO REAL; BEM COMO, SER ESCLARECIDA A FORMA DE PARTILHA DO BEM. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 176, § 1º, II, A, DA LRP E 242, IV, 408, IX, 496 E 497, DA CNCGJ - PARTE EXTRAJUDICIAL. EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES DE FEITOS AJUIZADOS QUE NÃO MERECE SER ACOLHIDA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. ART. 1º, §2º, DA LEI Nº 7.433/85 ALTERADO PELA LEI Nº 13.097/15. PRECEDENTES DESTES CONSELHO. NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DAS CERTIDÕES DE PROPRIEDADE E DE ÔNUS REAIS. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. SENTENÇA QUE SE REFORMA PARCIALMENTE. (Processo nº 0301106-



57.2016.8.19.0001; Relator: Des. Sidney Rosa da Silva;
Julgamento: 30/07/20200 – Grifo nosso)

Destarte, prestigiou-se também o Princípio da Continuidade Registral, o qual visa a não interrupção da cadeia dominial.

Neste contexto, vejamos o que prescreve a Lei de Registros Públicos:

“ART. 195 - SE O IMÓVEL NÃO ESTIVER MATRICULADO OU REGISTRADO EM NOME DO OUTORGANTE, O OFICIAL EXIGIRÁ A PRÉVIA MATRÍCULA E O REGISTRO DO TÍTULO ANTERIOR, QUALQUER QUE SEJA A SUA NATUREZA, PARA MANTER A CONTINUIDADE DO REGISTRO.”

“ART. 237 - AINDA QUE O IMÓVEL ESTEJA MATRICULADO, NÃO SE FARÁ REGISTRO QUE DEPENDA DA APRESENTAÇÃO DE TÍTULO ANTERIOR, A FIM DE QUE SE PRESERVE A CONTINUIDADE DO REGISTRO.”

Acrescente-se, ainda, o disposto pelo Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça - Parte Extrajudicial, vigente à época da apresentação do título para registro, em seu artigo 408, **in verbis**:

“ART. 408. AO SERVIÇO, À FUNÇÃO E À ATIVIDADE DE REGISTRO IMOBILIÁRIO APLICAM-SE OS PRINCÍPIOS DA:

(...)

VI- CONTINUIDADE- IMPEDE O LANÇAMENTO DE QUALQUER ATO DE REGISTRO SEM A EXISTÊNCIA DE REGISTRO ANTERIOR QUE LHE DÊ SUPORTE FORMAL E PRESERVA AS REFERÊNCIAS ORIGINÁRIAS, DERIVADAS E SUCESSIVAS, DE MODO A RESGUARDAR A CADEIA DE TITULARIDADE DO IMÓVEL.”

Releva ressaltar que, como o registro é um dos modos derivados de aquisição da propriedade, estaria ele atrelado ao anterior, ou seja, se o



imóvel não estiver devidamente registrado em nome do alienante, não se poderá efetivar o registro no nome do adquirente.

Neste diapasão, transcrevem-se os abalizados ensinamentos de Luiz Guilherme Loureiro e Maria Helena Diniz, respectivamente:

“SEGUNDO O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE, OS REGISTROS DEVEM SER PERFEITAMENTE ENCADEADOS, DE FORMA QUE NÃO HAJA VAZIOS OU INTERRUPTÕES NA CORRENTE REGISTRÁRIA. EM RELAÇÃO A CADA IMÓVEL DEVE EXISTIR UMA CADEIA DE TITULARIDADE À VISTA DO QUAL SÓ SE FARÁ O REGISTRO OU AVERBAÇÃO DE UM DIREITO SE O OUTORGANTE DELE FIGURAR NO REGISTRO COMO SEU TITULAR.” (REGISTROS PÚBLICOS – TEORIA E PRÁTICA, P.314 – LUIZ GUILHERME LOUREIRO – 4ª EDIÇÃO – SÃO PAULO: MÉTODO, 2013)

“NENHUM ASSENTO REGISTRAL PODERÁ SER, PORTANTO, EFETUADO SEM A PRÉVIA MENÇÃO AO TÍTULO ANTERIOR, DEVENDO FORMAR-SE UM ENCADEAMENTO ININTERRUPTO DAS TITULARIDADES JURÍDICAS DE CADA IMÓVEL, CONCATENANDO SUCESSIVAMENTE AS SUAS TRANSMISSÕES.

(...)

FORMAR-SE-Á UMA SEQUÊNCIA SUCESSIVA E CONTÍNUA DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS, DE MODO QUE O ATUAL DEVERÁ FUNDAR-SE NO ANTERIOR (...); LOGO NENHUM REGISTRO DE IMÓVEL PODERÁ SER FEITO SEM QUE ANTES ESTEJA LANÇADO O ANTERIOR, A QUE O TÍTULO SE REFERE’ (SISTEMAS DE REGISTROS DE IMÓVEIS, P.65 – MARIA HELENA DINIZ – 9ª EDIÇÃO – SÃO PAULO: SARAIVA, 2010).

Nessa linha de intelecção, é o pacífico entendimento deste Colendo Conselho da Magistratura, *inter plures*:

REMESSA NECESSÁRIA. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS DE UMA VAGA DE GARAGEM E ESCRITURA DE DOAÇÃO COM RESERVA DE



USUFRUTO. ADIAMENTO DO REGISTRO. VAGA VINCULADA AO IMÓVEL. PROPRIEDADE EM NOME DE TERCEIROS. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA GERAL DA JUSTIÇA NO SENTIDO DA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DO TÍTULO AQUISITIVO DE PROPRIEDADE REGISTRADO NA MATRÍCULA EM NOME DA OUTORGANTE CEDENTE. NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO DO TÍTULO E DA GUIA DO ITBI PARA VENDA E NÃO CESSÃO ALÉM DA NECESSIDADE DE CONFIRMAÇÃO DA ESCRITURA DE DOAÇÃO PELO TABELIONATO DE NOTAS EM OBSERVÂNCIA AO DISPOSTO NO ARTIGO 421, §1º DA CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA DA CGJ/RJ. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA DISPONIBILIDADE E CONTINUIDADE REGISTRAL CORREÇÃO DA CONDUTA DO OFICIAL. INVIABILIDADE DO REGISTRO NOS MOLDES ORA REQUERIDOS. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. (Processo nº 0172284-79.2018.8.19.0001; Relator: Des. Sidney Rosa da Silva; Julgamento: 12/12/2019 – Grifo nosso)

REMESSA NECESSÁRIA. SERVIÇO REGISTRAL.DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 8º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA. NEGATIVA DE REGISTRO. EXIGÊNCIA DE PRÉVIO REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL DO TÍTULO DE PROPRIEDADE DO INVENTARIADO. IMÓVEL REGISTRADO EM NOME DE OUTREM. QUEBRA DA CADEIA SUCESSÓRIA REGISTRAL E VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS REGISTRALIS DA CONTINUIDADE E DA DISPONIBILIDADE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA POR FORÇA DO DISPOSTO NO ART. 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA-GERAL DA JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. CORREÇÃO DA CONDUTA DO REGISTRADOR. IMPOSSIBILIDADE DO REGISTRO NOS MOLDES DO ORA REQUERIDO. SEGURANÇA JURÍDICA QUE SE VISA PRESERVAR. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA EM REMESSA NECESSÁRIA. (Processo nº 0260930-02.2017.8.19.0001; Relator: Luiz Felipe Miranda de Medeiros Francisco; Julgamento: 03/10/2019 – Grifo nosso)



Por derradeiro, transcreve-se trecho do bem lançado parecer da douta Procuradoria de Justiça (cf. fls. 304/307):

“Procede a Dúvida Suscitada.

Isto porque, por meio do R-10 da certidão de ônus reais acostada às fls. 34/36 (índice 30) verifica-se que, em 11/10/2001, ocorreu a doação do direito e ação do imóvel em comento, por Clementina Gonçalves Nazareth em favor de Sandra Gonçalves Veras, à época casada pelo regime da comunhão de bens com Luiz Henrique Thomé Veras.

(...)

No entanto, pela certidão de óbito de fl. 17 (índice 07), nota-se que o Sr. Luiz Henrique Thomé Veras veio a falecer somente em 09/06/2010.

Posteriormente, por meio da sentença, datada de 27/01/2015, proferida nos autos da ação de adjudicação compulsória nº 0443927-94.2010.8.19.0001, transitada em julgado, o referido imóvel foi adjudicado em favor da Sra. Sandra Gonçalves Veras, já viúva, conforme se constata à fl. 30 (índice 30).

Por fim, o imóvel em questão foi vendido pela Sra. Sandra Gonçalves Veras ao Sr. Olney dos Santos Motta, ora suscitado, por meio da escritura pública de compra e venda, lavrada em 13/02/2017 (fls. 19/21, do índice 07), que ora se pretende registrar.

Diante desse cenário, certo é que a Sra. Sandra adquiriu o direito ao imóvel por meio da doação ocorrida em 11/10/2001 (R-10 da certidão de ônus reais, de fls. 34/36), quando ainda era casada pelo regime da comunhão de bens com o Sr. Luiz Henrique (certidão de casamento, à fl. 215), que somente veio a óbito em 09/06/2010 (fl. 17).

Por conseguinte, esta Procuradoria de Justiça filia-se ao entendimento exarado pela Procuradoria de Sucessões da PGE (fls. 188/189), no sentido de que ‘A posterior adjudicação compulsória foi a atribuição formal da propriedade, porque o proprietário original não concedeu a escritura definitiva. Assim a sentença foi apenas o reconhecimento judicial que havia direito à adjudicação, porque havia um título anterior. O direito, sobre o qual fundou-se essa adjudicação, já havia sido antes,



desde 11 de outubro de 2001, adquirido pela doação ao casal Sandra e Luiz Henrique, casados que eram pela comunhão de bens.'

*Cumpre ainda salientar que a exigência formulada pelo Oficial suscitante encontra amparo no **Princípio da Especialidade Subjetiva**, previsto no art. 1.047, inciso XI e parágrafo único, do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - parte extrajudicial (CNCGJ-PE, atualizado em 21/11/2023 pelo Provimento CGJ nº 58/2023).*

(...)

Destarte, em que pese as herdeiras do Sr. Luiz Henrique Thomé Veras não se oporem à compra e venda do imóvel realizado entre o suscitado e a vendedora do imóvel, conforme se depreende dos documentos acostados às fls. 113/115 e 155/157, faz-se necessária a observância das normas e princípios que regem a matéria cartorária, a fim de imprimir a necessária segurança jurídica ao título que se pretende registrar.

Portanto, em sede de remessa necessária, entende esta Procuradoria de Justiça que merece prosperar a Dúvida formulada, devendo a sentença em análise ser mantida."

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

Rio de Janeiro, 07 de março de 2024.

DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA
Relatora