



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução



PROCESSO Nº: 0224732-58.2020.8.19.0001

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ

INTERESSADO: CARLOS SOLON POSER FRONER

RELATORA: DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE REGISTRO TENDO EM VISTA A NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DA CERTIDÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTATANDO A MUDANÇA DE TIPOLOGIA DA SALA PARA APARTAMENTO E, DEPOIS, A RERRATIFICAÇÃO DA ESCRITURA. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA DE JUSTIÇA, OPINANDO PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE EM SUA MODALIDADE OBJETIVA. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA PELO REEXAME NECESSÁRIO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do **PROCESSO Nº 0224732-58.2020.8.19.0001**, em que é Suscitante, o **CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ** e, Interessado, **CARLOS SOLON POSER FRONER**;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do **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.





Cuida-se de **DÚVIDA** suscitada pelo Oficial do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ ao MM. Juízo da Vara de Registros Públicos da mesma comarca, diante do requerimento de **registro de contrato de compra e venda**, referente à sala 1005 da Av. Princesa Isabel, nº 272, nesta cidade.

Às fls.03/06 O Oficial Substituto assevera ter deixado de atender ao requerimento apresentado diante da necessidade de cumprimento das seguintes exigências:

- 1)** deverá ser apresentada a certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, constando a mudança de tipologia da sala para apartamento;
- 2)** após a retificação na SMU, a escritura objeto do protocolo nº 628289 deverá ser rerratificada.

Acompanham a inicial os documentos de fls.07/27.

Em sua impugnação (fls. 31 e 32), o Interessado informa que na certidão de elementos cadastrais do IPTU junto à Prefeitura, já consta expressamente a tipologia do imóvel como sendo apartamento.

Às fls.42 e 43, o Ministério Público requereu a intimação de **CARLOS SOLON POSER FRONER** (fl. 31) para que junte os documentos citados em sua impugnação, quais sejam: certidão de situação fiscal e enfiteutic do imóvel e certidão de elementos cadastrais do IPTU junto à Prefeitura do Rio de Janeiro, constando a tipologia do imóvel como apartamento, bem como a expedição de ofício à Secretaria Municipal de Urbanismo com cópia integral dos autos para que esclareça acerca da impossibilidade de emissão de certidão de mudança de tipologia do imóvel.

Manifestação do Interessado, à fl.52, informando que os documentos solicitados pelo Ministério Público já estão anexados aos autos (fls. 53 e 54).

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento econômico, inovação e simplificação informa a impossibilidade de emissão de certidão de





transformação de uso da unidade em questão, uma vez que não foi formalizado processo administrativo para tal fim (fls.76/79).

Em resposta, o Interessado informa (fls.83 e 84) que o objeto do presente processo foi justamente a impossibilidade de ingressar com o processo administrativo na época junto ao órgão responsável, pois o Requerente foi informado que em virtude de Lei, não seria possível a alteração de tipologia, conforme informação contida às fls. 18 dos autos.

Destaca que o decreto informado na resposta do ofício é posterior ao ajuizamento do presente processo, ou seja, caso o requerente tenha que formalizar um processo administrativo junto à Secretaria Municipal de Urbanismo, todo o tempo perdido com esse processo terá sido em vão.

Ressalta, novamente, que na certidão de situação fiscal e enfitêutica do imóvel e na certidão de elementos cadastrais do IPTU junto à prefeitura do Rio de Janeiro, já consta expressamente a tipologia do imóvel como sendo apartamento. Destarte, tais documentos já são suficientes para que o juízo supra a exigência feita pelo requerente.

À fl.91 a Substituta reiterou os termos da dúvida inicialmente suscitada.

Em seu parecer final, o Ministério Público oficiou pela **procedência da Dúvida** (fl.97).

A sentença (fls.100 e 101), **julgou procedente a dúvida**.

Não houve interposição de recurso da sentença prolatada.

Os autos vieram 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.124/128), opinando pela **confirmação da sentença**.

É o relatório.



No caso em comento, foi requerido o registro de contrato de compra e venda, referente à sala 1005 da Av. Princesa Isabel, nº 272, nesta cidade.

O Oficial Suscitante, no entanto, deixou de efetuar o registro requerido, tendo em vista a necessidade de apresentação da certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, constatando a mudança de tipologia da sala para apartamento e depois a rerratificação da escritura.

Procedem tais exigências, pois, embora junto à Secretaria Municipal de Fazenda, o imóvel em questão já esteja designado como apartamento, é necessário que tal alteração também seja providenciada junto à Secretaria Municipal de Urbanismo antes da rerratificação da escritura, tendo em vista a obrigatória observância do **Princípio da Especialidade Objetiva**.

O **Princípio da Especialidade** significa que tanto o objeto do negócio (especialidade objetiva), como os contratantes (especialidade subjetiva) devem estar perfeitamente determinados, identificados e particularizados, para que o registro reflita com exatidão o fato jurídico que o originou.

Faz-se imprescindível ao registro de qualquer título, o atendimento de requisitos legais, exigentes de que os atos sejam exatos e os títulos hábeis, para ensejar a mencionada segurança jurídica em favor de todos os interessados na publicidade imobiliária. Logo, a individualização, identificação e discriminação do imóvel devem observar o disposto nos artigos 176, § 1º, inciso II, item 03 e 225 da Lei n.º 6.015/1973, a seguir transcritos:

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 seguintes normas:

(...)

II - são requisitos da matrícula:

(...)





3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver;
(...)

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.



Acrescente-se, ainda, o disposto na Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça- Parte extrajudicial, em seu artigo 1047, *ipsis litteris*:

Art. 1.047. Ao serviço, à função e à atividade de registro imobiliário aplicam-se os princípios da:

(...)

X – especialidade objetiva a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos apresentados para registro; (...)

Ou seja, o **princípio da especialidade objetiva** exige a exata descrição e individuação do imóvel compreendido pelo objeto do negócio jurídico celebrado e visa afastar a possibilidade de ocorrência de confusão em torno de sua identificação, providência que se faz indispensável, por sua vez, para a preservação da segurança e eficácia dos atos registrares e negócios jurídicos subjacentes.

Desta forma, andou bem o Oficial Registrador ao suscitar a Dúvida em questão, devendo ser mantida a sentença de piso conforme lançada.

À conta de tais considerações, **confirma-se a sentença** em reexame necessário.

Rio de Janeiro, 09 de maio de 2024.

DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA
RELATORA

