



PROCESSO Nº 0487039-40.2015.8.19.0001

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

INTERESSADO: CARLOS EDUARDO DA SILVA CARELLI

RELATOR: DES. CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA

REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO
CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE
REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E
VENDA, REFERENTE A IMÓVEL DESIGNADO COMO
FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO. REGISTRO ADIADO,
TENDO EM VISTA A EXISTÊNCIA DE CONSULTA À
PREFEITURA MUNICIPAL, QUANTO AO
ENQUADRAMENTO DO IMÓVEL EM PARCELAMENTO
IRREGULAR, NOS TERMOS DO ART. 648, § 4º DA
CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA. SENTENÇA QUE
JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. PARECER DA
DOUTA PROCURADORIA OPINANDO PELA
MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. POSSÍVEL
PARCELAMENTO IRREGULAR. IMPOSSIBILIDADE DO
REGISTRO. SEGURANÇA JURÍDICA QUE SE VISA
PRESERVAR. CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA DE
PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº **0487039-40.2015.8.19.0001**, em que é suscitante o **Cartório do 9º Ofício de Registros de Imóveis da Comarca da Capital/RJ** e interessado **Carlos Eduardo da Silva Carelli**;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do CONSELHO DA MAGISTRATURA, por unanimidade de votos, em **confirmar a sentença**, nos termos do voto do relator.





RELATÓRIO

Cuida-se de procedimento de **DÚVIDA**, suscitada pelo titular do Cartório do 9º Ofício de Registros de Imóveis da Comarca da Capital ao Juízo da Vara de Registros Públicos da mesma comarca, em razão do **requerimento de registro de escritura pública de compra e venda**, lavrada em 25/09/2015, referente ao imóvel designado como fração de 180,00/3.755,40 da Estrada do Sacarrão, lote 06, lado ímpar, localizado a 1.042,22 da esquina formada pelo lado ímpar da Estrada do Sacarrão com o lado par da Estrada dos Bandeirantes.

Às fls.07/11 o Oficial suscitante esclarece que deixou de efetuar o registro pleiteado porque aguarda consulta à Prefeitura Municipal, quanto ao enquadramento do imóvel em parcelamento irregular, nos termos do art. 648, § 4º da Consolidação Normativa.

Acompanham a inicial os documentos de fls. 03/06 e 12/15.

Não foi apresentada impugnação (cf. certificado à fl.18).

Promoção ministerial, às fls. 30 e 31, pela expedição de novo ofício à Prefeitura.

Manifestação do Procurador do Município do Rio de Janeiro informando que o processo se encontra em fase de análise, aguardando o atendimento de exigências por parte do requerente (fls.64/69).

O Ministério Público de 1º grau (fl. 85) opinou **pela procedência da dúvida**.

Sentença (fls.88/90) **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 (104/112), opinando pela **confirmação da sentença**.





É O RELATÓRIO.

No caso em análise o Oficial do Cartório recebeu requerimento para o **registro de escritura pública de compra e venda**, lavrada em 25/09/2015, referente ao imóvel designado como fração de 180,00/3.755,40 da Estrada do Sacarrão, lote 06, lado ímpar, localizado a 1.042,22 da esquina formada pelo lado ímpar da Estrada do Sacarrão com o lado par da Estrada dos Bandeirantes.

Na referida escritura consta como **outorgante vendedora**, Elza Brito Carelli; como **outorgados compradores**, Nathalia Carelli Azevedo e Nicholas Carelli Azevedo; e como **interveniente anuente**, Katia Carelli Araújo.

Ocorre que, o Oficial suscitante aguarda consulta à Prefeitura Municipal, quanto ao enquadramento do imóvel em parcelamento irregular, nos termos do **art. 648, § 4º da Consolidação Normativa da CGJ – parte extrajudicial** (vigente até 31/12/2022).

Inicialmente, cabe ressaltar o disposto pela Lei 6.766/79, que cuida sobre o parcelamento do solo urbano, em seu artigo 37, *in verbis*:

“Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de **loteamento ou desmembramento não registrado.**”

O mesmo diploma, inclusive, considera que o registro de um loteamento não aprovado é considerado infração penal:

“Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de

¹ Art. 648. Os Oficiais não poderão registrar as escrituras ou instrumentos particulares envolvendo alienação de frações ideais, quando, baseados em dados objetivos, constatarem a ocorrência de fraude e infringência à lei e ao ordenamento positivo, consistente na instituição ou ampliação de loteamentos de fato.

(...)

§ 4º. A restrição contida neste artigo não se aplica aos condomínios edifícios, por estes serem previstos e tutelados por legislação especial. Sobrevindo dúvida sobre o enquadramento do imóvel objeto de alienação nas leis condominial e de parcelamento do solo urbano, o Oficial Registrador poderá oficiar à Prefeitura municipal a fim de obter informações que lhe permitam melhor apurar a situação. (parágrafo alterado pelo Provimento CGJ nº 57/2012, publicado no D.J.E.R.J., de 28/09/2012).



direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis. ”

Acrescente-se, ainda, o disposto pela Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Extrajudicial, vigente a contar de **01/01/2023**, no que se refere ao procedimento a ser adotado pelos Oficiais de Registro de Imóveis em situações como a que ora se analisa:

Art. 1.334. Os oficiais de registro de imóveis são obrigados, sob pena de caracterizar falta disciplinar, a fiscalizar o uso de escritura de compra e venda de fração ideal, com formação de condomínio civil, como instrumento de viabilização da criação de loteamentos irregulares ou clandestinos, e de burla à lei de parcelamento do solo, o que poderá ser depreendido não só do exame do título apresentado para registro, como também pelo exame dos elementos constantes da matrícula.

§ 1º. Para cumprir o disposto no caput, os registradores deverão dedicar especial atenção às sucessivas alienações de diminutas frações ideais de um determinado imóvel, muitas vezes em percentual idêntico, e nas quais os adquirentes não guardam relação de comunhão ou de identidade entre si, tais quais parentesco ou amizade.

§ 2º. Suspeitando o oficial da formação de loteamento irregular ou clandestino, ou de burla às normas legais que regulam o parcelamento do solo, pela via transversa da escritura de compra e venda de fração ideal, deverá comunicar o fato à Corregedoria Geral da Justiça, ao Ministério Público e à Prefeitura Municipal da Comarca, para que adotem as providências cabíveis, sendo certo que a omissão no cumprimento desta diligência o sujeitará à apuração de responsabilidade disciplinar.

§ 3º. A comunicação prevista no parágrafo anterior deverá expor os fatos e os fundamentos que levaram o oficial a identificar, no título apresentado para inserção no fólio real, uma forma de loteamento irregular ou clandestino, ou de burla



às normas legais que regulam o parcelamento do solo, e será instruída com os seguintes documentos:

I – cópia do título apresentado para registro;

II – cópia do inteiro teor da matrícula;

III – cópia de eventual convenção de condomínio registrada; e

IV – quaisquer outros documentos que entender necessários para a instrução da comunicação.

§ 4º. A comunicação enviada à Corregedoria Geral da Justiça deverá observar os requisitos previstos no parágrafo anterior, acrescida da comprovação de cópia da comunicação encaminhada ao Ministério Público e à Prefeitura Municipal da Comarca.

§ 5º. Convencido o oficial de que a venda da fração ideal se faz em burla da legislação de loteamentos, deverá exigir o cumprimento dos requisitos legais para a inserção do título no registro imobiliário e, em não sendo atendida a exigência, negará registro ao título. Nesta última hipótese, não concordando a parte com a exigência formulada ou com a negativa de registro do título, poderá suscitar dúvida ao juízo de registros públicos competente.

Art. 1.335. Os oficiais não poderão registrar as escrituras ou instrumentos particulares envolvendo alienação de frações ideais, quando, baseados em dados objetivos, constatarem a ocorrência de fraude e infringência à lei e ao ordenamento positivo, consistente na instituição ou ampliação de loteamentos de fato.

§ 1º. Para os fins previstos no caput, considerar-se-á fração ideal a resultante do desdobramento do imóvel em partes não localizadas ou delimitadas, e declaradas como contidas na área original, e que estejam acarretando a formação de falsos condomínios em razão das alienações.

§ 2º. As frações poderão estar expressas, indistintamente, em percentuais, frações decimais ou ordinárias ou em área por metros quadrados, hectares, ou outras medidas.





§ 3º. Ao reconhecimento de configuração de loteamento clandestino ou irregular, entre outros dados objetivos a serem valorados, concorrem, isolada ou em conjunto, os da disparidade entre a área fracionada e a do todo maior, forma de pagamento do preço em prestações e critérios de rescisão contratual.

§ 4º. A restrição contida neste artigo não se aplica aos condomínios edifícios, por serem previstos e tutelados por legislação especial. **Sobrevindo dúvida sobre o enquadramento do imóvel objeto de alienação nas leis condominial e de parcelamento do solo urbano, o registrador poderá oficiar à Prefeitura municipal a fim de obter informações que lhe permitam melhor apurar a situação.**

Com efeito, encaminhado ofício à Prefeitura Municipal da Cidade do Rio de Janeiro, a Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro indicou se tratar de parcelamento irregular, conforme se observa do seguinte despacho:

Assunto: INFORMAÇÃO PARA SUBSIDIAR AÇÕES JUDICIAIS

A(o) DEIS/SUBCLU/CGLF,

Em atendimento ao Ofício PGM-OFI-2022/23875, referente ao processo judicial nº 0487039-40.2015.8.19.0001, informamos que consta em andamento para o local, o processo 02410003172016, em nome de "Condomínio Residencial Versace", com endereço pela Estrada do Sacarrão, 857A (numeração Não Oficial), onde é solicitado a legalização de loteamento pela Lei Complementar 160/2015, posteriormente sendo solicitado a legalização como grupamento de áreas privativas, que engloba não só o lote 6 da PLT 57710329, mas também os lotes 4, 5 e 7 da referida PLT. O processo encontra-se em fase de análise, aguardando o atendimento de exigências por parte do requerente.

Constam também para o local, os processos: 02/370194/2005 (reconstituição do processo de Embargo 02/370202/2004), 02/370202/2004 (Embargo), 02/370358/2005 (Embargo), 02/370359/2005 (Embargo), 02/370360/2005 (Embargo), 02/370361/2005 (Embargo) e 02/370796/2005 (Embargo).

Assim sendo, conclui-se que a efetivação do registro da documentação inicialmente apresentada configuraria situação capaz de abalar a segurança jurídica que tanto se persegue em nosso sistema registral.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura



Por tais razões, vota-se no sentido de **confirmar a sentença** de procedência da Dúvida.

Rio de Janeiro, 18 de abril de 2024.

DES. CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA
RELATOR

