Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
35
Carimbado Eletronicamente

CONSELHO DA MAGISTRATURA

Processo Administrativo de Dúvida Registral nº 0800009-96.2023.8.19.0072 (Remessa Necessária em Duplo Grau Administrativo)

Origem: Vara Única da Comarca de Paty do Alferes

Suscitante: CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE PATY DO ALFERES

Interessado: JÚLIO CEZAR DUARTE DE CARVALHO

Relatoria: Desembargador MURILO KIELING

DIREITO ADMINISTRATIVO. PROCESSO ADMINISTRATIVO DE DÚVIDA REGISTRAL. EXIGÊNCIAS FORMULADAS POR OFICIAL REGISTRADOR. SUSCITAÇÃO DE **DÚVIDA REGISTRAL**. JULGAMENTO PELO JUÍZO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE PATY DO ALFERES – RJ. SENTENÇA QUE JULGA **PROCEDENTE** A DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL REGISTRADOR. INEXISTÊNCIA DE APELAÇÃO VOLUNTÁRIA. **REEXAME OBRIGATÓRIO**. DESCABIMENTO DA PRIMEIRA EXIGÊNCIA NO SENTIDO DE ATUALIZAÇÃO DA GUIA DE ITCMD. CABIMENTO DA SEGUNDA EXIGÊNCIA. ELEMENTOS GRANJEADOS AO PROCESSO QUE REVELAM A CORREÇÃO DA EXIGÊNCIA. EXIGÊNCIA PAUTADA EM NORMAS E PRINCÍPIO REGISTRAL. **REFORMA PARCIAL DO JULGADO**.

I. CASO EM EXAME

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
MURILO ANDRE KIELING CARDONA PEREIRA:15626 Assinado em 12/05/2026 18:19:40
Local: GAB. DES MURILO ANDRE KIELING CARDONA PEREIRA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
36
Carimbado Eletronicamente

1. Requerimento para registro de formal de partilha extraído do processo 200.072.000146-7 (numeração antiga), referente ao imóvel localizado na Rua Capitão Zenóbio, nº 114, Centro, Paty do Alferes/RJ. Ato postergado pela serventia do Registro Imobiliário diante da necessidade de atualizar a guia de ITD, de acordo com a Resolução nº182 da SEFAZ, bem como promover a instituição de condomínio sobre a matrícula dos imóveis constantes de lojas e casas, para que a construção tenha sua matrícula própria. Impugnação do interessado às exigências, sucedida da **suscitação de dúvida** pelo Oficial Registrador.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar a pertinência do julgado da Vara Única da Comarca de Paty do Alferes, diante dos elementos que nutrem a dúvida registral suscitada pela delegatária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Primeira exigência perdeu o objeto segundo a atualização da Resolução nº 182 da SEFAZ. Imperiosa a prévia instituição de condomínio edilício a fim de formalizar a existência das unidades, estabelecer áreas de uso exclusivo e áreas de uso comum, nos termos do artigo 7º da Lei nº4.591/64 e artigo 1.132 do Código Civil. Correta a postura da Oficial em total observância aos princípios da especialidade objetiva, unitariedade da matrícula e da segurança jurídica.

IV. DISPOSITIVO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

4. Em reexame necessário pelo Colegiado, reforma-se parcialmente a sentença para julgar a DÚVIDA PROCEDENTE, apenas em relação a segunda exigência.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo de nº 0800009-96.2023.8.19.0072, em que é suscitante o CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE PATY DO ALFERES e interessado JULIO CEZAR DUARTE DE CARVALHO.

ACORDAM os desembargadores integrantes do CONSELHO DA MAGISTRATURA, por UNANIMIDADE de votos, em **reformar a sentença**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de **dúvida** suscitada pelo Oficial do Cartório do Ofício único de Paty do Alferes/RJ, a partir do requerimento de registro de **Formal de Partilha,** extraído do processo 200.072.000146-7 (numeração antiga), referente ao imóvel situado à Rua Capitão Zenóbio nº 114, Centro, Paty do Alferes (id.41506756 Pje).

O Oficial obstou o ato formulando as seguintes exigências:

I: atualização da guia de ITD, de acordo com a Resolução nº 182 da SEFAZ; e

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
38
Carimbado Eletronicamente

2: realização de instituição de condomínio sobre a matrícula dos imóveis constantes das lojas e casas, para que a construção tenha sua matrícula própria.

A inicial veio acompanhada dos documentos de id. 41506761/41506772.

O interessado impugnou a dúvida, aduzindo, em apertada síntese, que a questão relativa à atualização do ITD, está superada, posto que a própria Tabeliã reconhece que a exigência relativa a atualização do ITD, perdeu o objeto. Quanto a questão da imposição de condomínio aos herdeiros para fim de registro de seus bens recebidos individualmente em partilha homologada pelo MM. Juízo, afirma que os herdeiros não pretendem instituir um condomínio dos bens que receberam do inventariado e que foram partilhados no Juízo Orfanológico, tampouco existe amparo legal para tal (id. 73510091/73510093 Pje).

O Ministério Público oficiou no sentido da **procedência** da dúvida (id. 98095313 Pje).

Foi prolatada sentença (id.160582404 Pje), julgando **procedente** a dúvida.

Não houve interposição de apelação, os autos subiram a este Egrégio Conselho da Magistratura, por força do disposto no § 2º do artigo 73 da LODJ.

Remetidos os autos à Procuradoria-Geral da Justiça, sobreveio parecer no sentido da **reforma parcial da sentença** (fls. 08/21).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
39
Carimbado Eletronicamente

EXAMINADOS, PASSO AO **VOTO**

Trata-se de reexame da sentença que julgou procedente a dúvida suscitada a partir do requerimento de registro de **Formal de Partilha,** extraído do processo 200.072.000146-7 (numeração antiga), referente ao imóvel situado à Rua Capitão Zenóbio nº 114, Centro, Paty do Alferes (id.41506756 Pje).

O titular, no entanto, deixou de efetuar o registro pleiteado, alegando a necessidade de: (I) atualização da guia de ITCMD, de acordo com a Resolução nº182 da SEFAZ; e (II) realização de instituição de condomínio sobre a matrícula dos imóveis constantes das lojas e casas, para que conste com matrícula própria.

Destaco, inicialmente, que mesmo em se tratando de título judicial apresentado para registro, este não escapa ao exame de qualificação registral, por meio do qual se efetiva o princípio da legalidade.

Assim, cabe ao Oficial do RGI conferir se os títulos apresentados se encontram aptos a serem registrados, observando-se os princípios e normas norteadores dos registros públicos.

Nesse sentido, leciona o Professor Luiz Guilherme Loureiro, em sua obra Registros Públicos – Teoria e Prática – 10ª edição – pág. 598, *in verbis:*

> *"O princípio da legalidade é efetivado mediante o exame de qualificação do título apresentado. Qualquer que seja a natureza do título (escritura*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
40
Carimbado Eletronicamente

> *pública, instrumento particular, título judicial, título administrativo), está sujeito à qualificação registraria. É atribuição do oficial registrador proceder à qualificação do título, ainda que se trate de mandado ou carta de sentença extraída de ação judicial.*" (Grifo nosso)

Ultrapassada esta consideração inicial, passo à análise do procedimento de dúvida inicialmente suscitada.

Quanto à **primeira exigência**, verifica-se que a própria Oficiala declarou em sua inicial, a perda superveniente de seu objeto (cfe. id. 41506756, fl. 02), esclarecendo que, à época da análise, encontrava-se vigente Resolução editada pela SEFAZ/RJ que impunha aos contribuintes a atualização de guias recolhidas em período pretérito.

No entanto, com o passar do tempo, após várias discussões acerca da constitucionalidade da Resolução a própria SEFAZ fez uma nova Resolução que regulou a matéria de maneira diferente.

O Artigo 38, § 1º da Resolução nº 182/2017 da SEFAZ, assim dispõe:

> ***Art. 38.*** *As Guias de Controle do ITD emitidas e pagas antes da entrada em vigor desta Resolução permanecerão válidas até 31 de dezembro de 2026, ficando convalidados os procedimentos e atos praticados durante a vigência da redação original desse artigo.*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
41
Carimbado Eletronicamente

(Caput do art. 38. alterado Resolução SEFAZ nº 309/2021 , pela vigente a partir de 15.12.2021)

[redação(ões) anterior(es) ou original]

§1º Findo o prazo previsto no caput, *o contribuinte deverá realizar a Declaração de ITD nos moldes desta Resolução e poderá quitar as novas Guias de Lançamento de ITD solicitando a restituição das Guias de Controle já pagas ou aproveitar o crédito tributário já pago para a quitação das novas Guias de Lançamento de ITD por meio de processo administrativo a ser protocolado junto à Repartição Fiscal competente.*

(Anterior Parágrafo Único remunerada para § 1º do art. 38 pela Resolução SEFAZ nº 309/2021 , vigente a partir de 15.12.2021)

§ 2º O disposto no caput não exime o contribuinte de cumprir as demais obrigações tributárias previstas na legislação e não impede que o Fisco efetue a cobrança de crédito não lançado, identificado em verificações fiscais.

(§2º acrescentado pela Resolução SEFAZ nº 309/2021 , pela vigente a partir de 15.12.2021)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Impõe-se, então, o reconhecimento da impertinência da primeira exigência.

Com relação à **segunda exigência**, relativa à necessidade de realização de instituição de condomínio sobre a matrícula dos imóveis constantes de lojas e casas, para que a construção tenha sua matrícula própria, está correta.

A toda evidência, a existência de várias unidades autônomas construídas no mesmo terreno, conforme descrito na matrícula do imóvel (AV-03), impõe a prévia instituição de condomínio edilício para a efetivação do ato registral requerido.

AVR.03 – 15.666 – Averbo aqui para os fins regulares ter o proprietário ***Jorge Gomes de Carvalho***, qualificado na Matrícula, **construído** no terreno objeto desta Matrícula as seguintes edificações: a) Através do Processo nº. 2402/62, a construção de um prédio residencial unifamiliar, com 103,00m2 de área construída, coletado pelo nº. 114, da Rua Capitão Zenóbio, zona urbana de Paty do Alferes, tendo 04 quartos, sala, hall, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda; b) Pelo Processo nº. 3117/92, foi realizado um acréscimo no prédio de nº. 114, de 35,27m2 de construção e, ainda, uma casa, com 98,64m2 de área construída de nº. 114 – Casa 02, sendo: o de nº. 114, um abrigo para autos e escada de acesso ao pavimento superior, totalizando 138,27m2 de área construída; o de nº. 114 – Casa 02 (pavimento superior do nº. 114), com 98,64m2, tendo 02 quartos, banheiro, sala, circulação, copa – cozinha, hall, área de serviço e um terraço descoberto; c) Pelo Processo nº. 4636/2005, foi realizado um acréscimo de 50,18m2, no prédio de nº. 114, constituído de churrasqueira e varanda, totalizando 188,45m2 de construção, valor venal de R$ 106.697,62; d) No prédio

114 – Casa 02, foi realizado um acréscimo de 35,30m2, constante de quarto, hall, escada d acesso à cobertura, mais 63,53m2 de construção, na cobertura referente a dois quarto circulação, banheiro, área coberta e terraço descoberto, totalizando 197,67m2 de construçã com valor venal de 104.281,82; e) Pelo mesmo processo, foi construído o prédio de nº. 114 fundos, com 134,70m2 de construção, de 02 pavimentos, assim descrito: Pavimento Térre com 64,14m2, tendo varanda, sala, halls, 02 banheiros, cozinha e depósito. Primeir Pavimento, com 70,56m2 de construção, tendo 02 quartos, suíte, varanda, terraço descobert e escritório, com valor venal de R$ 53.680,53; f) O prédio de nº. 114, na inscrição 5058, prédio de nº. 114 – Casa 02, na inscrição 149435, o prédio de nº. 114 – Fundos, na inscriçã 149443. Tudo conforme Certidão da Prefeitura Municipal de Paty do Alferes/RJ, d 30/08/2016, proc. nº. 9189/2009, comprobatória da ocorrência, arquivada junto cor requerimento de interessado (Julio Cezar Duarte de Carvalho), de 10/10/2016, aditado pc outro de 07/11/2016. Custas: Recibo nº. 2150/2016. (Protocolo nº. 31.193). **Selo Eletrônic Número: EBVK 83524 TVQ.**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
43
Carimbado Eletronicamente

Nesta seara, portanto, para o registro de Formal de Partilha em que consta a partilha de unidades autônomas para múltiplos herdeiros (id. 41506765) faz-se imprescindível o registro da Instituição do Condomínio, para que ele passe a existir juridicamente, como reza o artigo 7º da Lei 4591/64:

> Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade".

Registrem-se, por oportuno, os seguintes dispositivos do Código Civil:

> Art. 1.332 – Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:
>
> I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
>
> II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
>
> III - o fim a que as unidades se destinam.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
44
Carimbado Eletronicamente

> Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.
>
> Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Com efeito, o pretendido registro importa em transferência de parte da propriedade do bem em comento, motivo pelo qual se faz necessário proceder à individuação de cada uma das unidades autônomas, com abertura das respectivas matrículas e instituição de condomínio, em consonância com as normas e princípios que regem a atividade registral, notadamente os princípios da Especialidade, em sua modalidade Objetiva, e o princípio da Unicidade ou Unitariedade da matrícula.

Destaque-se que nosso sistema registral consagrou o princípio da correspondência entre a unitariedade matricial e a unidade do imóvel, relacionado com o da especialidade objetiva, uma vez que exige sua exata caracterização e individuação. Cada imóvel deve possuir, em reverência à sua unidade físico-jurídica, uma matrícula própria, com todos os elementos identificadores elencados, de modo a conferir maior segurança jurídica ao sistema e, consequentemente, maior salvaguarda às transações imobiliárias.

Neste sentido, nos ensina o Professor Luiz Guilherme Loureiro:

> *"Convém reforçar a ideia de que imóvel é a área de terra perfeitamente delimitada na superfície terrestre, e não as construções que lá se encontram. Sendo apenas um*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
45
Carimbado Eletronicamente

> *imóvel, existirá apenas uma única matrícula, ainda que sobre ele tenham sido erguidas várias casas ou construções (salvo no condomínio edilício, onde cada unidade autônoma é considerada um imóvel para fins de registro). "*
> *(Registros Públicos – Teoria e Prática, p. 686 – Luiz Guilherme Loureiro – 10ª edição – São Paulo: Método, 2019)*

A propósito, outro não é o entendimento esposado por este Egrégio Conselho da Magistratura:

> *"APELAÇÃO. DÚVIDA REGISTRAL SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DA COMARCA DE TERESÓPOLIS. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA, EXTRAÍDO DOS AUTOS DA AÇÃO DE INVENTÁRIO. ADIAMENTO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. INCONFORMISMO. PARECER DA PROCURADORIA PELO CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO APELO.* ***CABIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO E APRESENTAÇÃO DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. EXISTÊNCIA DE 05 CASAS CONSTRUÍDAS NO TERRENO. CABE AOS PROPRIETÁRIOS DISCRIMINAREM AS UNIDADES AUTÔNOMAS, AVERBANDO AS CONSTRUÇÕES DAS CASAS SITUADAS NO IMÓVEL OBJETO DA PARTILHA. PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA.*** *MANUTENÇÃO DA PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. "*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

(Processo nº 0006142-41.2014.8.19.0061; Relatora: Des. Elisabete Filizzola Assunção; Julgamento: 19/04/2018 – Grifo nosso)

"REEXAME NECESSÁRIO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA. CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ, CONCERNENTE A PEDIDO DE AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE UMA CASA, COM BASE EM CERTIDÃO DE ACEITAÇÃO EXPEDIDA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO. ADIAMENTO DA AVERBAÇÃO PRETENDIDA. ***NECESSIDADE DE INDIVIDUALIZAÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO OU APRESENTAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO****. ART. 646 DA CNCGJ. EXIGÊNCIA PARA QUE SEJA ESCLARECIDA A CERTIDÃO APRESENTADA, POIS SE TRATA DE UMA ACEITAÇÃO DA LEGALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E NÃO O 'HABITE-SE', QUE ESTÁ CONDICIONADO À ACEITAÇÃO DA VIA INTERNA. ART. 587 DA CNCGJ. NECESSIDADE DE ABERTURA DE MATRÍCULA. SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. INEXISTÊNCIA DE RECURSO VOLUNTÁRIO. REEXAME NECESSÁRIO PELO CONSELHO DA MAGISTRATURA, POR FORÇA DO DISPOSTO NO*
ARTIGO 48, § 2º, DA LODJ. PARECER MINISTERIAL PELA MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. ***OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS REGISTRAIS DA UNITARIEDADE E DA ESPECIALIDADE REGISTRAL, EM SUA***

MODALIDADE OBJETIVA. SENTENÇA QUE SE MANTÉM EM SEDE DE REEXAME NECESSÁRIO. " (Processo nº 0136464-67.2016.8.19.0001; Relatora: Des. Maria Augusta Vaz Monteiro de Figueiredo; Julgamento: 15/03/2018 – Grifo nosso)

"RECURSO DE APELAÇÃO. DÚVIDA ELABORADA PELO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA COMARCA DE BOM JARDIM/RJ AO JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA MESMA COMARCA. REQUERIMENTO OBJETIVANDO O REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA EXTRAÍDO DOS AUTOS DE INVENTÁRIO. ***EXIGÊNCIAS QUANTO À NECESSIDADE DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO: ESPECIFICAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS*** *E AUTORIZAÇÃO JUDICIAL PARA LAVRATURA DA ESCRITURA, DIANTE DO FALECIMENTO DO CÔNJUGE-MEEIRO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. PARECER DA PROCURADORIA DE JUSTIÇA PELO CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO APELO.* ***OBRIGATORIEDADE DA MATRÍCULA PARA CADA IMÓVEL COM SUA PERFEITA IDENTIFICAÇÃO. APLICABILIDADE DOS PRINCÍPIOS REGISTRAIS DA UNITARIEDADE E DA ESPECIALIDADE, EM SUA MODALIDADE OBJETIVA.*** *MANUTENÇÃO DO DECISUM. DESPROVIMENTO DO RECURSO. " (Processo nº 0000328-15.2011.8.19.0009; Relator: Des. Sérgio Lúcio de Oliveira e Cruz; Julgamento: 11/07/2013 – Grifo nosso).*

Destarte, **procede a segunda exigência** quanto a necessidade de instituição de condomínio com o fim de formalizar a existência das unidades, bem como o imperativo de abertura de matrícula própria para cada unidade.

Sob tais considerações, VOTO no sentido de **reformar parcialmente a sentença.**

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

MURILO KIELING

Desembargador