



PROCESSO Nº: 0829469-50.2023.8.19.0001

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

INTERESSADO: EDNA BARREIRA DE MELLO

RELATORA: DES. GILMAR AUGUSTO TEIXEIRA

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA E AVERBAÇÃO DE NOVA DENOMINAÇÃO DA OUTORGANTE VENDEDORA. NEGATIVA DE REGISTRO. FORMULAÇÃO DE EXIGÊNCIAS. SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA OPINOU PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. CABIMENTO DAS EXIGÊNCIAS NO SENTIDO DA NECESSIDADE DE AGUARDAR CONFIRMAÇÃO DO ATO; E DIVERGE O NÚMERO DO PRÉDIO DO IMÓVEL ENTRE A ESCRITURA E A CONFIRMAÇÃO DO ATO NOTARIAL, REALIZADA ATRAVÉS DE CONSULTA AO LINK DO SELO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA. A NÃO CONFIRMAÇÃO DO ATO EM RAZÃO DA DIVERGÊNCIA EM RELAÇÃO AO NÚMERO DO PRÉDIO IMPEDE O REGISTRO DO TÍTULO PRENOTADO. OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA ESPECIALIDADE EM SUA MODALIDADE OBJETIVA, LEGALIDADE E



**SEGURANÇA JURÍDICA. SENTENÇA QUE SE
CONFIRMA PELO REEXAME NECESSÁRIO.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do **Processo nº 0829469-50.2023.8.19.0001**, em que é suscitante o **CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ** e interessada **EDNA BARREIRA DE MELLO**;

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**, nos termos do voto do relator.

RELATÓRIO

Cuida-se de **DÚVIDA** suscitada pelo Oficial do Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, diante do requerimento de **registro de Escritura Definitiva de Compra e Venda** (Prenotação nº 2.063.381), lavrada em 11/04/2016, tendo como outorgante vendedora CIMOB Participações S/A, e como outorgante compradora Edna Barreira de Melo, bem como requerimento de **averbação de nova denominação** (Prenotação nº 2.063.382), **de Gafisa Participações S/A para CIMOB Participações S/A**.

O Oficial Registrador assevera ter deixado de atender aos requerimentos apresentados diante da necessidade de cumprimento das seguintes exigências (ID 49615115 PJe):



Prenotação 2.063.381:

1) aguarda confirmação do ato nos termos do artigo 421, parágrafo 1º e 2º do Código de Normas (redação antiga);

2) diverge o número do prédio do imóvel entre a escritura e a confirmação do ato notarial realizada através de consulta ao link do Selo da Corregedoria Geral da Justiça.

Prenotação 2.063.382:

1) depende de solução de exigência no título prenotado com o nº 2063381.

Acompanham a inicial os documentos (IDs. 49615115/49615116 – PJe).

Não foi apresentada impugnação conforme certidão (ID 73161384 PJe).

O Ministério Público oficiou pela **procedência da Dúvida** (ID 76287997 PJe).

A sentença (ID 91784076 PJe), **julgou procedente a dúvida**.

Não houve interposição de recurso da sentença prolatada (ID 146124183 PJe).

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**.

Avenida Erasmo Braga, nº 115, 9º andar - Lâmina I – sala 904
Centro – Rio de Janeiro – RJ - CEP: 20020-903
(21) 3133-3477 – sgjud.decon@tjrj.jus.br





Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls.06/09), opinando pela **confirmação da sentença**.

É O RELATÓRIO.

No caso em comento pretende a Suscitada o **registro de Escritura Definitiva de Compra e Venda**, lavrada em 11/04/2016, tendo como outorgante vendedora CIMOB Participações S/A, e como outorgante compradora Edna Barreira de Melo, e **averbação de nova denominação, de Gafisa Participações S/A para CIMOB Participações S/A**.

O Oficial Suscitante, no entanto, deixou de efetuar o registro requerido, tendo em vista a necessidade de: (1) aguardar confirmação do ato; e (2) diverge o número do prédio do imóvel entre a escritura e a confirmação do ato notarial, realizada através de consulta ao link do Selo da Corregedoria Geral da Justiça.

Procedem tais exigências.

A confirmação do ato é etapa registral obrigatória conforme determina o **artigo 1.081** do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça- Parte Extrajudicial:

Art. 1.081. É obrigatória a confirmação da escritura pública por meio seguro e idôneo.

§ 1º. A confirmação deverá ser feita da seguinte forma:

I – por meio da plataforma e-Notariado, se o instrumento a permitir;



II – pelo link do selo ao ato, exceto no caso do inciso anterior;

III– pela consulta pública à Central de Escrituras de Separação, Divórcios e Inventários – CESDI, em relação aos atos dessa natureza, ou à Central de Escrituras e Procurações – CEP, quanto aos demais atos, caso o oficial tenha acesso, exceto no caso do inciso anterior;

IV – por consulta ao Cadastro Nacional de Sinais Públicos – CNSIP, para a verificação do sinal público, que também poderá ser reconhecido por tabelião de notas, a critério do oficial, no caso de traslados físicos ou digitalizados, ou do cadastramento do escrevente que subscreveu o ato, no caso de traslados autenticados eletronicamente, exceto no caso do inciso anterior; e

V – apenas quando não for possível a confirmação sob qualquer das formas anteriores, por meio de malote digital ou e-mail dirigido ao serviço notarial, neste último caso, responsabilizando-se o registrador pela escolha de endereço eletrônico que pertença ao tabelionato.

§ 2º. Quando não for possível a verificação do sinal público ou do cadastramento do escrevente que o subscreveu, o oficial poderá enviar o malote digital ou solicitar traslado atualizado, subscrito por escrevente cadastrado.

§ 3º. A escritura pública digitalizada pelo particular deverá observar os requisitos do artigo 5º do Decreto nº 10.278/2020 e devem ser seguidos os procedimentos do § 1º para sua confirmação.



§ 4º. O ato notarial digitalizado via CENAD deverá ter confirmada a digitalização na forma do § 1º, inciso I. Uma vez confirmada, proceder-se-á na forma dos incisos seguintes.

§ 5º. Caso possível a confirmação da escritura de acordo com as hipóteses previstas nos incisos I e II do § 1º, os tabeliães de notas, se provocados pelo registrador a confirmar a lavratura de atos, devem se limitar a lhe responder que os dados se encontram disponíveis por esses meios.

§ 6º. Se presentes fundadas suspeitas de fraude, os oficiais devem indicar ao tabelião de notas a necessidade especial de confirmação do ato, com indicação dos indícios apurados. Neste caso, o notário procederá a verificação.

§ 7º. As providências de confirmação previstas neste artigo serão adotadas pelo oficial de registro em 2 (dois) dias úteis, a contar da protocolização do título, devendo o tabelionato, quando for o caso de ser provocado, responder em igual prazo, a partir do recebimento da solicitação. A ausência de solicitação pelo registrador ou resposta pelo tabelião no prazo estabelecido os sujeitará à apuração de responsabilidade disciplinar.

§ 8º. Sendo a escritura apresentada em formato físico originária de outro estado da federação, e, quando for o caso, não sendo respondida a mensagem enviada ao tabelião em 2 (dois) dias úteis, a confirmação se dará via reconhecimento do sinal público do subscritor da escritura por tabelião



localizado no Estado do Rio de Janeiro, a critério do registrador, pela CNSIP.

No caso dos autos, verifica-se que a não confirmação do ato se deu em razão da divergência em relação ao número do prédio, impedindo o registro do título prenotado.

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 6.015/76. Senão vejamos:

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.

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 pela 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 registrais e negócios jurídicos subjacentes.

Sendo assim, até que seja esclarecida a divergência e confirmada a escritura de maneira segura, não sendo viável o registro nos moldes ora requerido.



Neste sentido, cabe também destacar trecho do parecer da Procuradoria de Justiça:

“ É cediço que em termos de Registros Públicos há de se respeitar a mais estrita legalidade, não podendo o Oficial Registrador adentrar no mérito do pedido de registro, sendo-lhe possível apenas cotejar as exigências legais com os documentos que lhe são apresentados.

Destaque-se, ainda, que não se está a negar eventual direito da parte interessada, nada impedindo que as suas alegações sejam comprovadas nas vias ordinárias.

Sabe-se, entretanto, que tal providência excede os estreitos limites da seara registral, restrita à verificação da legalidade da conduta do Oficial ao formular suas exigências pautadas na lei.

Destarte, procedem as exigências formuladas pelo Sr. Oficial, necessárias a viabilizar, com suficiente certeza, a comprovação de que os documentos levados a registro correspondem a verdade dos fatos e das manifestações de vontade das partes, dando a terceiros, por meio da publicidade e da fé pública, a Segurança Jurídica devida, razão pela qual merece confirmação o julgamento prolatado pelo Juízo a quo”.

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, voto no sentido de **confirmar a sentença**.

Desembargador GILMAR AUGUSTO TEIXEIRA
RELATOR