



PROCESSO Nº 0213828-08.2022.8.19.0001

Suscitante: CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Interessado: ENEIDA MARIA MONTEIRO DE BRITO

Interessado: JULIANA PELLEGRINI BAPTISTA SILVA

Relator: DES. GILMAR AUGUSTO TEIXEIRA

REMESSA NECESSÁRIA. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL QUE SE ENCONTRA REGISTRADO EM NOME DE PESSOA FALECIDA E QUE NÃO PARTICIPOU DO NEGÓCIO JURÍDICO A QUE SE REFERE A ESCRITURA APRESENTADA PARA REGISTRO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS AO CONSELHO POR FORÇA DO DISPOSTO NO § 2º DO ARTIGO 48 DA LODJ. PARECER DO MINISTÉRIO PÚBLICO DE SEGUNDO GRAU PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. O REGISTRO DA ESCRITURA REPRESENTARIA OFENSA AOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E DA DISPONIBILIDADE, DIANTE DA RUPTURA NA CADEIA DOMINIAL DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE PRÉVIO REGISTRO DO TÍTULO DEFINITIVO EM NOME DO *DE CUJUS* E PARTILHA DOS BENS DEIXADOS PELO MESMO. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA NÃO ADMITE DILAÇÃO PROBATÓRIA. ENUNCIADO Nº 03 DO CONSELHO DA MAGISTRATURA, EM MATÉRIA DE REGISTROS PÚBLICOS. PRETENSO DIREITO QUE PODERÁ SER BUSCADO NAS VIAS ORDINÁRIAS, SE ASSIM DESEJAR. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do processo nº **0213828-08.2022.8.19.0001**, em que é suscitante o apelante CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL interessadas ENEIDA MARIA MONTEIRO DE BRITO e OUTRA;



ACORDAM os Desembargadores integrantes do Conselho da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em reexame necessário, **confirmar a sentença**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de Dúvida registral suscitada a partir do requerimento de registro Escritura de Promessa de Compra e Venda com Quitação, em que figuram, na qualidade de promitentes vendedores, DORA LEMGRUBER BOECHAT, IRAN BOECHAT e sua mulher EUNICE DE FREITAS BOECHAT, MARIA IDALINA BOECHAT, DAVI DO CARMO BOECHAT DO NASCIMENTO e seu marido PEDRO NASCIMENTO, VERA BOECHAT VIEIRA e seu marido DYLNER VIEIRA e DIVA DO CARMO BOECHAT e, na qualidade de promissária compradora, ENEIDA MARIA MONTEIRO DE BRITO, tendo como objeto os imóveis situados à Rua Martins Nantes, nº 262, Lote 26 da Quadra X, do PA 15.626, Guadalupe, nesta cidade (fls. 03/67).

O Oficial destaca que o imóvel é originário do acervo do 4º RGI e não possui matrícula no 8º RGI e esclareceu que adiou o registro pretendido por entender necessário o atendimento à seguinte exigência, formulada nos seguintes termos:

Exigência: “De acordo com a certidão ora apresentada, o imóvel objeto descrito na escritura, Lote nº 26, Quadra X e PA-15626, pertence a Imbra-engenharia, Industria e Comércio S/A e a mesma prometeu vender a João Baptista Boechat, brasileiro, casado, de acordo com o contrato de 07/12/1950 averbado em 26/01/1951, conforme certidão atualizada, expedida pelo 4º Registro de Imóveis apresentada. Apresentar para exame e registro o título da plena propriedade de João Baptista Boechat e o formal de partilha da 2ª Vara de Órfão e Sucessões datado de 17/12/1980, passado em favor dos promitentes vendedores.”.

Certificada a não apresentação de impugnação (fls.124), os autos seguiram ao Ministério Público, que se manifestou no sentido da ausência de interesse em oficiar no presente feito (fls.128/129).

Sentença julgou procedente a dúvida (fls. 132/133).

Certificada a não interposição de apelação (fls. 144/145), os autos subiram a este Conselho da Magistratura, por força do disposto no § 2º, do artigo 48 da LODJ.

Parecer do Ministério Público do Segundo Grau no senti confirmação da sentença (fls. 151/153).



É o relatório.

Passo ao voto:

A questão dos autos cinge-se à verificação da possibilidade de registro de escritura de promessa de compra e venda em que foi constatada divergência entre o que consta dos títulos e o que se encontra registrado junto ao Fólio Real quanto ao domínio do imóvel.

Isto porque, conforme consta da Certidão emitida pelo 4º Ofício do RGI (fls. 14/15), bem como relatado pelo Ilustre Oficial do 8º RGI, consta dos assentos registrais que o imóvel em questão é de propriedade de IMBRA- ENGENHARIA, INDUSTRIA E COMÉRCIO S/A, que prometeu vender, por meio de contrato averbado em 16/01/1951, a JOÃO BAPTISTA BOECHAT, na qualidade de casado. Enquanto que da escritura, cujo registro ora se requer, constam como promitentes vendedores herdeiros e seus afins, do falecido Sr. JOÃO BAPTISTA BOECHAT.

Assim, para que se permita o registro da presente escritura de promessa de compra e venda, faz-se necessário o prévio registro do título de transferência da propriedade ao Sr. JOÃO BAPTISTA BOECHAT, bem como da partilha dos bens deixados pelo mesmo.

Cumpre-se destacar que, em nosso ordenamento jurídico, os cartórios de registro imobiliário têm grande relevância, constituindo-se em verdadeiros cadastros da propriedade imóvel, por meio dos quais se constituem, se alteram ou se extinguem os direitos reais sobre bens imóveis. Para atingir o fim colimado, cumpre aos Cartórios de Registros Imobiliários observar os princípios e normas previstos na Lei 6.015/73, com a finalidade de garantir a idoneidade do registro.

Dentre esses princípios, destacam-se o da continuidade registral e o da Disponibilidade, os quais se aplicam à questão debatida nos presentes autos.

Segundo o Princípio da Continuidade, contemplado nos artigos 195 e 237 da Lei de Registros Públicos, deve haver o perfeito encadeamento dos registros, de forma que não haja vazios ou interrupções na corrente registraria. Vejamos:

“Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matr



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. ”

No mesmo sentido estabelece o artigo 1.047 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça – Parte Extrajudicial, in verbis:

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

(...)

VI- Continuidade a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal e preserve as referências originárias, derivadas e sucessivas, de modo a resguardar a cadeia de titularidade do imóvel”.

Neste diapasão, Luiz Guilherme Loureiro, nos ensina que:

“Segundo o princípio da continuidade, os registros devem ser perfeitamente encadeados, de forma que não haja vazios ou interrupções 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)

Já o princípio da Disponibilidade está intimamente ligado ao princípio da Continuidade e ao direito de propriedade e, nada mais é do que a aplicação do aforismo “*ninguém pode transferir mais direitos do que possui.*”

Com efeito, observa-se na situação dos autos a ocorrência de ruptura na cadeia dominial do imóvel, de forma que o permitir o registro violaria os tão caros princípios registraes mencionados acima, comprometendo a segurança jurídica que se espera dos registros públicos.



Não é demais ressaltar, que a análise do deste Conselho limita-se à esfera administrativa, restrita à verificação da legalidade da conduta do Oficial ao formular suas exigências pautadas na lei, reservando-se aos interessados buscarem o reconhecimento de seus direitos nas vias ordinárias, com a devida produção de provas e sob o crivo do contraditório. Inclusive, este é o entendimento consolidado por este Egrégio Conselho da Magistratura no Enunciado nº 3- em matéria de registros Públicos. Confira-se:

Enunciado nº 3 - O procedimento de dúvida não admite dilação probatória em razão de sua natureza administrativa”.

Nas palavras do douto Procurador de Justiça, em seu parecer de fls. 151/153, *“não se está a negar eventual direito da parte interessada, nada impedindo que 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.”*

Por todo o exposto, apreciando o feito em razão do reexame necessário, vota-se no sentido de CONFIRMAR a sentença de procedência da dúvida.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador GILMAR AUGUSTO TEIXEIRA
Relator