



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



PROCESSO Nº 0186957-38.2022.8.19.0001

APELADO: CARTÓRIO DO 8º REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL

APELANTE: ÁLVARO ESTEVEZ SANCHEZ

RELATOR: DES. LUCIANO SILVA BARRETO

RECURSO DE APELAÇÃO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO 8º REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL. REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE CERTIDÃO DE MODIFICAÇÃO COM ACRÉSCIMO DE ÁREA DE IMÓVEL. OFICIAL REGISTRADOR OBSTOU A PRÁTICA DO ATO E FORMULOU AS SEGUINTE EXIGÊNCIAS: 1) RECONHECER A FIRMA NO DOCUMENTO APRESENTADO; 2) ESCLARECER A DIVERGÊNCIA EM RELAÇÃO À ÁREA CONSTRUÍDA CONSTANTE NOS ASSENTAMENTOS REGISTRAIS E O INDICADO NO REQUERIMENTO; 3) AGUARDAR A CONCLUSÃO DO PROTOCOLO ANTERIOR. SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. INTERPOSIÇÃO DE RECURSO DE APELAÇÃO. PROCURADORIA DE JUSTIÇA OPINOU POR SUA PARCIAL REFORMA. DOCUMENTOS APRESENTADOS COMPROVAM A EXISTÊNCIA DE INTERESSES DIVERGENTES. A SENTENÇA NÃO CARECE DE RETOQUE. EXIGÊNCIAS ARRIMADAS NA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA E NOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE, ESPECIALIDADE OBJETIVA E DA PRIORIDADE DA PRENOTAÇÃO. PRIMADO DA SEGURANÇA JURÍDICA QUE SE VISA ASSEGURAR. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA QUE NÃO ADMITE DILAÇÃO PROBATÓRIA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.





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



ACÓRDÃO

Visto, relatado e discutido este procedimento de nº **0186957-38.2022.8.19.0001**, em que é apelante, **ÁLVARO ESTEVEZ SANCHEZ** e, apelado, o **CARTÓRIO DO 8º REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL**.

ACORDAM os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA**, por unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso, mantida a sentença na íntegra, nos termos do voto do relator.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador LUCIANO SILVA BARRETO
Relator

RELATÓRIO

Trata-se de procedimento de **DÚVIDA** suscitada pelo Oficial do Cartório do 8º Registro de Imóveis desta Comarca da Capital, em **requerimento de averbação de certidão de modificação com acréscimo de área, instruído com a Certidão de Aceitação** nº 06/0087/2022, expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação do Rio de Janeiro, tendo por objeto o imóvel localizado na Rua Santa Luz, nº 73, apto. 201, Vista Alegre, nesta cidade.

O Oficial suscitante (fls.03/06) obteve o ato requerido, pela necessidade de cumprimento das seguintes exigências:

- 1) reconhecer a firma de Álvaro Estevez Sanchez no requerimento de 03/05/2022.**

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





2) de acordo com o IPTU e com os esclarecimentos constantes no Laudo Técnico objeto do protocolo nº 859715, a área construída do apartamento 201, era de 73,00 m². No entanto, de acordo com a certidão da Prefeitura nº 06/0087/2022, a área antes da modificação com acréscimo era de 76,80m². Esclarecer a divergência.

3) O protocolo em exame depende da conclusão do protocolo nº 859715, em atenção ao princípio da prioridade e preferência a ele garantido.

A inicial veio acompanhada de documentos (fls. 09/18).

O interessado apresentou impugnação (fls. 38/39), sob o argumento de que toda a documentação do imóvel está em dia e legalizada; que se trata de pura e completa desunião do vizinho, que tenta a todo custo lhe tirar a paz; que não há mais o que ser legalizado; que o imóvel possui a documentação correta - IPTU com a metragem correta (pago), planta, laudo elaborado por engenheiro, não havendo nada mais a ser sanado.

O Oficial suscitante reiterou os termos de sua inicial (fls. 53).

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls. 59).

O interessado se manifestou (fls. 62), informando que as exigências foram sanadas.

O Juízo *a quo* “**julgou parcialmente procedente**” a dúvida (fls. 64/65)

O interessado interpôs recurso de apelação (fls. 74/77), repisando os argumentos expendidos anteriormente.

O recorrido apresentou contrarrazões (fls. 138).

A Procuradoria de Justiça (fls.07/13), opinou pelo **conhecimento e parcial provimento do recurso**, no sentido de que seja reformada parcialmente a sentença (fls. 64/66), para que seja julgada procedente a primeira exigência (firma reconhecida) e, improcedente, a segunda (metragem interna do imóvel).



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução

Na qualidade de terceiro interessado, Cristiano dos Santos Castro requereu a sua habilitação no feito (fls.154/158 - acompanhada de documentos - fls. 159/232), buscando o deferimento da gratuidade de justiça, bem como a manutenção da sentença para que seja julgada a dúvida procedente em sua totalidade, sob o argumento, em síntese, de que a área construída objeto da averbação seria ilegal por se tratar de área de acesso comum do condomínio, conforme reconhecido no Processo nº 0005229-77.2021.8.19.0202, pela 3ª Vara Cível do Fórum Regional de Madureira, com trânsito em julgado.

O feito foi retirado de pauta por determinação deste Relator com a remessa dos autos à Procuradoria de Justiça para que se manifeste sobre o acrescido (fls. 237).

A Procuradoria de Justiça (fls. 248/250) retificou o Parecer (fls. 146/148), no qual opinou pelo **conhecimento e desprovemento do recurso de apelação**, com a **confirmação da sentença** (fls. 64/66).

Não houve manifestação do interessado, ora apelante, conforme certificado (fl. 260).

É O RELATÓRIO. PASSO AO VOTO.

Procedimento iniciado em requerimento de **averbação de certidão de modificação com acréscimo de área, instruído com Certidão de Aceitação** nº 06/0087/2022, expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação do Rio de Janeiro, tendo por objeto o imóvel localizado na Rua Santa Luz, nº 73, apto. 201, Vista Alegre, nesta cidade.

O Oficial Registrador obstou a prática do ato pretendido, por entender ser necessário o cumprimento das seguintes exigências: **(1)** reconhecer a firma de Álvaro Estevez Sanchez no requerimento de 03/05/2022; **(2)** esclarecer a divergência em relação à área construída do apartamento 201 que era de 73,00m², e na certidão da Prefeitura nº 06/0087/2022, a área antes da modificação com acréscimo foi de 76,80m²; **(3)** O protocolo em exame depende da conclusão do protocolo nº 859715, em atenção ao princípio da prioridade e preferência a ele garantido.

Procede a **primeira exigência**.



O reconhecimento de firma é o ato pelo qual o tabelião, que goza de fé pública, atesta que a assinatura constante de um documento corresponde àquela da pessoa que a lançou.

Para a efetivação de registro de escritos particulares, a Lei nº 6.015/73, impõe como requisito legal o reconhecimento de firma:

Art. 221. Somente são admitidos a registro.

(...)

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e pelas testemunhas, com as firmas reconhecidas;

O reconhecimento da firma de Álvaro Estevez Sanches, ora recorrente, no requerimento de 03/05/2022, constitui, assim, exigência legal.

Na mesma cadência também merecem prosperar as **exigências 02 e 03**, consistentes, respectivamente, em: (02) esclarecer a divergência em relação à área construída do apartamento 201, que era de 73,00m², e na certidão da Prefeitura nº 06/0087/2022, a área antes da modificação com acréscimo foi de 76,80m²; (3) O protocolo em exame depende da conclusão do protocolo nº 859715, em atenção ao princípio da prioridade e preferência a ele garantido.

No nosso ordenamento jurídico, os cartórios de registro imobiliário têm grande relevância, constituindo verdadeiros cadastros da propriedade imóvel, por meio dos quais são constituídos, alterados ou extintos os direitos reais sobre bens imóveis. Por esse foco, para a obtenção do seu fim colimado, cumpre-lhes a observância dos princípios e normas emanados da Lei nº 6.015/73, para a garantia da idoneidade e segurança das transações imobiliárias.

Dentre eles sobressai o da Especialidade, na sua **vertente objetiva**, que exige a exata descrição e individuação do imóvel objeto do negócio jurídico pactuado, para que se evite confusão em torno de sua identificação, bem como ser indispensável, por sua vez, para a preservação da segurança e eficácia dos atos registrares e negócios jurídicos subjacentes.



Por esse prisma, o título levado a registro deve conter a descrição completa do imóvel, na forma dos artigos 225, da Lei nº 6.015/76 e 1.047, inciso X, do Código de Normas da Corregedoria –Parte Extrajudicial.

Imprescindível, ao registro de qualquer título, o atendimento de requisitos legais exigidos de que os atos sejam exatos e os títulos hábeis, em prol da segurança jurídica e de todos os interessados na publicidade imobiliária. Logo, a individualização, identificação e discriminação do imóvel devem observar o disposto nos dispositivos abaixo transcritos da Lei nº 6.015/76:

“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;”

O Registrador em sua inicial destacou que “ *No caso em exame, o imóvel em questão é objeto de prenotação anterior que tem por escopo a retificação da instituição de condomínio que seguiu instruído de laudo técnico.*

Sob essa perspectiva, correta a exigência de nº2, devendo ser observada a coincidência de informações entre o contido nos assentamentos registraes e o indicado nos requerimentos apresentados a registro.



A Lei de Registros Públicos, no seu dispositivo a seguir transcrito, preceitua a necessidade da indicação precisa das características e confrontações do imóvel:

Art. 225- Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, as características, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando o nome 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 a caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

Alie-se, ainda, o disposto no seguinte dispositivo do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça – Parte Extrajudicial:

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

(...)

X - *Especialidade Objetiva* -exige a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos apresentados para registro; (...)”

Por esse vetor, o título levado a registro deve conter a descrição completa do imóvel, na forma dos artigos 225, da Lei nº 6.015/76 e 1.047, inciso X, do Código de Normas da Corregedoria –Parte Extrajudicial.



Afigura-se igualmente correta a **exigência 03** (aguardar a solução do protocolo nº 859715), pautada no Princípio da Prioridade Registral, frente ao que dispõe o artigo 186, da Lei de Registros Públicos: “o número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.”

Na linha da doutrina de Walter Ceneviva, “o lançamento do título no protocolo, com aquisição de número de ordem, determina a precedência do direito real. Prioridade e precedência, como qualidades do número de ordem e da prenotação, provocam um resultado final: asseguram predominância de um direito real sobre o outro em decorrência da anterioridade de seu lançamento no registro imobiliário.” (in Lei dos Registros Públicos Comentada, 20ª edição, pag. 487).

Realmente extrai-se que a primeira prenotação e a segunda consecutiva, estão inseridas em uma cadeia de informações necessárias entre si, daí ser imprescindível a conclusão dos respectivos atos em concomitância.

O Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça – Parte Extrajudicial, no seu dispositivo abaixo transcrito, assim prevê:

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

(...)

VII – prioridade e preferência a outorgar ao primeiro a apresentar o título a prioridade erga omnes do direito e a preferência na ordem de efetivação do registro, observando-se a prenotação; (...)”

Nessa ideação, a assente jurisprudência deste Órgão Colegiado, inclusive deste Relator:



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



“REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 9º REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. REGISTRO OBSTADO EM RAZÃO DA EXISTÊNCIA DE INDISPONIBILIDADES ANOTADAS NA MATRÍCULA E DE PRENOTAÇÃO ANTERIOR. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. PROCURADORIA DA JUSTIÇA OPINOU PELA MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. EXISTINDO MEDIDA CONSTRITIVA SOBRE O IMÓVEL, POR DETERMINAÇÃO JUDICIAL, DESCABE AO JUÍZO DE REGISTROS PÚBLICOS, QUE TEM FUNÇÃO ADMINISTRATIVA, DECIDIR SOBRE A SUA LIBERAÇÃO. A EXIGÊNCIA CONTIDA NA PRENOTAÇÃO Nº 2.078.144, AFIGURA - SE CORRETA, COM AMPARO NO PRINCÍPIO DA PRIORIDADE REGISTRAL. SENTENÇA CONFIRMADA EM REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº 0013712-49.2023.8.19.0001; Relator: Des. Luciano Silva Barreto; Julgamento: 27/06/2024)

“REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 9º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA ADIADO EM RAZÃO DA EXISTÊNCIA DE INDISPONIBILIDADES ANOTADAS NA MATRÍCULA, BEM COMO EXISTÊNCIA DE PRENOTAÇÃO ANTERIOR. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. PARECER DA PROCURADORIA GERAL DA JUSTIÇA OPINANDO PELA MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. EXISTINDO A CONSTRIÇÃO SOBRE O IMÓVEL, DETERMINADA POR JUIZ EM FUNÇÃO JURISDICIONAL, NÃO CABE AO JUÍZO REGISTRAL, QUE TEM FUNÇÃO ADMINISTRATIVA, DECIDIR SOBRE A LIBERAÇÃO, QUE SÓ PODERÁ SER FEITO PELO JUÍZO COM COMPETÊNCIA JURISDICIONAL. SEGUNDA EXIGÊNCIA PAUTADA NO PRINCÍPIO





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



*PRIORIDADE REGISTRAL. SENTENÇA DE
PROCEDÊNCIA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME
NECESSÁRIO.* (Processo nº 0209345-32.2022.8.19.0001;
Relator: Des. Agostinho Teixeira de Almeida Filho;
Julgamento: 18/04/2024).

Ainda que se acredite na boa-fé do interessado, não se pode perder de vista que o procedimento de Dúvida Registral é uma via administrativa estreita, limitada a verificar a pertinência ou não da exigência formulada pelo Oficial do Registro de imóveis.

Assim, malgrado os argumentos do apelante, afigura-se correta a sentença ao julgar a dúvida procedente.

O Oficial suscitante não pode decidir sobre a prevalência de direitos e interesses particulares, mas sim observar e fazer garantir os princípios que regem o Direito Registral, para a confiabilidade e a segurança dos atos levados a registro.

Releva acrescentar que a alteração pretendida envolve direitos de terceiros, devendo ser decidida na via judicial, que é a adequada para a produção de todos os meios de provas admitidos em direito, a fim de viabilizar a análise circunstanciada da situação.

Não é cabível neste procedimento administrativo, a modificação de um registro imobiliário, sem a ampla dilação probatória que o caso requer.

Como bem destacado pelo Ministério Público de Segundo Grau, em seu parecer de fls. 248/249:

“Diante do noticiado nos autos pelo terceiro interessado, condômino do prédio, impugnando a averbação requerida, comprovando que o direito ao acesso da área comum já foi julgado no processo nº 0005229-77.2021.8.19.0202, entendendo que a questão sobre a propriedade da área acrescida deve ser julgada nas vias ordinárias, na forma do parágrafo 6º do inciso II do artigo 213 da Lei nº 6.015/73.

(...)





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



Destaque-se que não se está negando 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.

Isto porque, qualquer discussão mais aprofundada acerca da prevalência dos direitos dos envolvidos somente poderá ser travada em via ordinária, esta sim a sede adequada para a produção de todos os meios de provas admitidos em direito, a fim de viabilizar a análise circunstanciada que a questão requer (...)”

Por estes fundamentos, **VOTO no sentido de conhecer e negar provimento ao recurso.**

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **LUCIANO SILVA BARRETO**
Relator

