



EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 0889147-59.2024.8.19.0001

EMBARGANTE 1: RODRIGO DE FRANCA

EMBARGANTE 2: DONARD PROPERTIES PARTICIPAÇÕES S/A

RELATORA: DES. SUELY LOPES MAGALHÃES

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA REGISTRAL. ACÓRDÃO QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO, MANTENDO A SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. ALEGADAS OMISSÕES, CONTRADIÇÕES E DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO QUE APRECIOU DE FORMA SUFICIENTE E FUNDAMENTADA AS QUESTÕES ESSENCIAIS AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA, CONSIGNANDO A NATUREZA VINCULADA DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL, A LEGITIMIDADE DAS EXIGÊNCIAS FORMULADAS PELO OFICIAL REGISTRADOR E A INCIDÊNCIA DOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE, ESPECIALIDADE OBJETIVA, CONTINUIDADE, DISPONIBILIDADE E SEGURANÇA JURÍDICA, À LUZ DOS ARTS. 176, 195, 225 E 237 DA LEI Nº 6.015/73. ALEGAÇÕES DE AUSÊNCIA DE

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

1



SUELY LOPES MAGALHAES:7555

Assinado em 27/08/2026 19:27:03
Local: GAB. DES(A). SUELY LOPES MAGALHAES



DEMONSTRAÇÃO DAS DIVERGÊNCIAS REGISTRAIS, DE FALTA DE FUNDAMENTO LEGAL DAS EXIGÊNCIAS, DE EXTRAPOLAÇÃO DOS LIMITES DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL, DE VIOLAÇÃO AO DEVER DE FUNDAMENTAÇÃO, DE ERRO DE PREMISSA FÁTICA E DE NULIDADE DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE TERCEIROS QUE REVELAM MERO INCONFORMISMO COM A SOLUÇÃO ADOTADA, OBJETIVANDO A REDISCUSSÃO DO MÉRITO DA CAUSA E O REEXAME DA FUNDAMENTAÇÃO DO JULGADO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. ÓRGÃO JULGADOR QUE NÃO ESTÁ OBRIGADO A ENFRENTAR INDIVIDUALMENTE TODOS OS ARGUMENTOS DEDUZIDOS PELAS PARTES, BASTANDO FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE À SOLUÇÃO DA CONTROVÉRSIA. AUSÊNCIA DOS VÍCIOS PREVISTOS NO ART. 1.022 DO CPC. PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DO ART. 1.025 DO CPC. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO AOS QUAIS SE REJEITA.





ACÓRDÃO

Vistos, relatados e decididos estes autos do processo nº **0889147-59.2024.8.19.0001**, em que são Embargantes **RODRIGO DE FRANCA** e **DONARD PROPERTIES PARTICIPAÇÕES S/A**;

ACORDAM os Desembargadores que integram o CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, por unanimidade de votos, **em rejeitar os embargos de declaração**, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

Cuida-se de Embargos de Declaração (fls. 123/136) opostos por Rodrigo de França e Donard Properties Participações S.A., em face do v. acórdão de fls. 95/111 que, por unanimidade de votos, conheceu e negou provimento ao recurso de apelação, mantendo a sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, relativamente ao requerimento de averbação de desmembramento do imóvel situado na Estrada dos Bandeirantes nº 9.916, lotes 1, 2 e 3 do PAL nº 22.434, Freguesia de Jacarepaguá, nesta Capital.





Na origem, o Oficial Registrador recusou o ingresso do título, formulando sete exigências destinadas, em síntese, à complementação da documentação necessária para o registro pretendido, diante da existência de inconsistências relacionadas à individualização do imóvel, sua localização, área, confrontações, configuração física, averbação da construção existente, apresentação de planta legível, certidão urbanística atualizada e documentos referentes a doações de áreas vinculadas ao PAL nº 22.434. A sentença julgou procedente a dúvida, entendimento posteriormente mantido por este Colegiado.

O acórdão embargado assentou que a qualificação registral constitui atividade vinculada do Oficial de Registro de Imóveis, destinada ao controle da legalidade, validade, eficácia e registrabilidade do título apresentado, concluindo que as exigências formuladas encontravam amparo nos princípios da legalidade, especialidade objetiva, continuidade, disponibilidade e segurança jurídica, bem como nos artigos 176¹, 195², 225³ e 237⁴, da Lei nº 6.015/73 e nas

¹ 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.

² Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.





disposições pertinentes do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça – Parte Extrajudicial. Consignou, ainda, que o procedimento de dúvida possui natureza administrativa e não admite dilação probatória, razão pela qual eventual controvérsia de natureza técnica deve ser submetida às vias ordinárias competentes. Ao final, negou provimento ao recurso de apelação, mantendo integralmente a sentença recorrida.

Inconformados, os embargantes opõem os presentes embargos de declaração, com fundamento no artigo 1.022, incisos I e II⁵, do Código de Processo Civil, sustentando, preliminarmente, a tempestividade do recurso e afirmando que o acórdão contém omissões, contradições e deficiência de fundamentação aptas a comprometer a prestação jurisdicional.

³ Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes 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.

⁴ 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.

⁵ Art. 1.022. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:

I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;

II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento; (...)





No mérito, alegam, inicialmente, que o acórdão deixou de demonstrar, de forma objetiva e individualizada, quais seriam as divergências registrais que impediriam o ingresso do título no fólio real, limitando-se a afirmar genericamente a existência de inconsistências relativas à área, confrontações, localização e configuração física do imóvel, sem indicar quais documentos evidenciariam tais divergências. Sustentam, ainda, que o julgado deixou de enfrentar questão jurídica relativa aos limites da qualificação registral, deixando de examinar se as exigências formuladas pelo Oficial encontram efetivo respaldo na Lei de Registros Públicos ou se decorreriam de interpretação ampliativa incompatível com o princípio da legalidade.

Prosseguem afirmando que o acórdão não indicou o fundamento legal específico que autorizaria cada uma das exigências formuladas pelo Oficial Registrador, limitando-se à invocação genérica dos princípios registrais, sem demonstrar a correlação entre cada exigência e os dispositivos da Lei nº 6.015/73, circunstância que, segundo afirmam, configuraria omissão e afronta ao dever constitucional de fundamentação.





Defendem, igualmente, omissão quanto à aplicação concreta do princípio da especialidade objetiva, argumentando que o acórdão não esclareceu por que as supostas inconsistências apontadas inviabilizariam a perfeita individualização do imóvel, tampouco justificou objetivamente a necessidade das exigências formuladas. Pontuam, ainda, que o procedimento de dúvida possui natureza administrativa e cognição limitada, destinando-se exclusivamente ao controle da legalidade das exigências registrares, razão pela qual seria indevida a análise de questões urbanísticas, físicas ou técnicas incompatíveis com esse procedimento.

Aduzem, também, existir contradição interna no acórdão, por reconhecer a impossibilidade de produção de prova técnica no procedimento de dúvida e, simultaneamente, afirmar categoricamente a existência de divergências técnicas quanto à área, confrontações e configuração física do imóvel, sem que tenha havido produção de prova pericial ou técnica. Consignam a ausência de enfrentamento de diversos argumentos desenvolvidos na apelação, erro de premissa fática quanto à análise da prova documental e utilização de fundamentação genérica, em afronta aos artigos 371⁶, 489, § 1º, incisos IV

⁶ Art. 371. O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento.





e VI⁷, e 1.022 do Código de Processo Civil, bem como, 93, inciso IX⁸, da Constituição da República.

Os embargantes asseveram, ainda, omissão quanto à alegada impossibilidade de intervenção de terceiros estranhos ao procedimento de dúvida registral, afirmando que o acórdão deixou de apreciar a preliminar relativa à utilização de manifestações apresentadas por pessoas sem legitimidade para integrar o procedimento administrativo previsto nos artigos 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73. Destacam que eventual conflito dominial deveria ser solucionado pelas vias ordinárias, requerendo pronunciamento expresso acerca da nulidade decorrente da admissão dessas manifestações, com o consequente desentranhamento das respectivas petições e documentos, além da eventual desconstituição da sentença e do

⁷ Art. 489. São elementos essenciais da sentença: (...)

§ 1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que: (...)

IV - não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador; (...)

VI - deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento.

⁸ Art. 93. Lei complementar, de iniciativa do Supremo Tribunal Federal, disporá sobre o Estatuto da Magistratura, observados os seguintes princípios: (...)

IX todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos, e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade, podendo a lei limitar a presença, em determinados atos, às próprias partes e a seus advogados, ou somente a estes, em casos nos quais a preservação do direito à intimidade do interessado no sigilo não prejudique o interesse público à informação;





acórdão, caso reconhecida a influência desses elementos na formação do convencimento judicial.

Apontam, por fim, violação ao dever constitucional de fundamentação; requerem pronunciamento expresso sobre os dispositivos constitucionais e legais indicados na petição para fins de prequestionamento, especialmente os artigos 93, inciso IX, da Constituição da República, 371, 373⁹, 489, § 1º, incisos IV e VI, 1.022 e 1.025¹⁰ do Código de Processo Civil, e 176, 195, 198¹¹, 225 e 237, da Lei nº 6.015/73; bem como sobre os princípios da legalidade registral, especialidade objetiva, continuidade, disponibilidade e segurança jurídica.

⁹ Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

¹⁰ Art. 1.025. Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade.

¹¹ Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que: (...)

V - o interessado possa satisfazê-la; ou

VI - caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la.





Pleiteiam, ao final, o acolhimento dos embargos para suprimimento das omissões e contradições apontadas, com atribuição de efeitos integrativos e, subsidiariamente, infringentes, caso o saneamento dos vícios implique alteração da conclusão adotada no acórdão embargado.

Certidão de fls. 137, expedida pelo Departamento de Processos do Conselho da Magistratura, no sentido de que o presente recurso é tempestivo.

É este o Relatório.

VOTO

O recurso deve ser conhecido, visto que preenchidos os requisitos de admissibilidade.

No mérito, contudo, o recurso não merece acolhimento.

Os presentes embargantes sustentam a existência de omissões, contradições e deficiência de fundamentação no acórdão recorrido, afirmando, em síntese, que o Colegiado deixou de enfrentar diversas teses jurídicas deduzidas na apelação, especialmente no que concerne aos limites da





qualificação registral, à ausência de fundamento legal das exigências formuladas pelo Oficial do Registro de Imóveis, à demonstração das divergências registrais, à natureza do procedimento de dúvida, à alegada contradição decorrente da impossibilidade de dilação probatória, bem como à suposta nulidade resultante da intervenção de terceiros no procedimento. Requerem, ao final, o saneamento dos vícios apontados, com atribuição de efeitos infringentes ao julgado ou, subsidiariamente, o pronunciamento expresso acerca dos dispositivos legais indicados para fins de prequestionamento.

As alegações, entretanto, não prosperam.

Nos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam-se exclusivamente a sanar obscuridade, contradição, omissão ou erro material existentes na decisão judicial, não constituindo instrumento destinado à rediscussão do mérito da controvérsia ou à reapreciação da valoração jurídica anteriormente adotada pelo órgão julgador.

A omissão que autoriza a integração do julgado é aquela referente à ausência de manifestação sobre questão efetivamente necessária ao deslinde da controvérsia, cuja





apreciação seja capaz de influenciar a solução adotada. Não se confunde, portanto, com a mera insatisfação da parte quanto à fundamentação empregada ou com a circunstância de o órgão julgador não ter acolhido a interpretação jurídica defendida pelos ora recorrentes.

No caso em comento, verifica-se que o acórdão embargado examinou de forma expressa a controvérsia submetida à apreciação deste E. Conselho da Magistratura, expondo, de maneira clara e suficiente, as razões que conduziram à manutenção da sentença que julgou procedente a dúvida registral.

Com efeito, o voto consignou que a atividade exercida pelo Oficial do Registro de Imóveis possui natureza vinculada, consistindo na denominada qualificação registral, destinada ao exame da legalidade, validade, eficácia e registrabilidade do título apresentado, destacando que tal atividade decorre diretamente dos princípios da legalidade, da especialidade objetiva, da continuidade, da disponibilidade e da segurança jurídica, todos positivados na Lei nº 6.015/73 e no Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça – Parte Extrajudicial. A partir dessas premissas, concluiu que as exigências formuladas pelo Oficial Suscitante possuíam respaldo jurídico e





mostravam-se indispensáveis diante das inconsistências verificadas na documentação apresentada, especialmente quanto à perfeita individualização do imóvel, à correspondência entre a realidade física e a realidade jurídica refletida no fólio real e à preservação da cadeia registral.

Não procede, assim, a alegação de que o acórdão teria deixado de enfrentar os limites da qualificação registral ou de indicar o fundamento jurídico das exigências impostas pelo Oficial.

Ao contrário, a decisão embargada foi expressa ao afirmar que a qualificação registral constitui atividade obrigatória e vinculada, destinada justamente ao controle da legalidade do título apresentado, concluindo que as exigências formuladas decorriam da necessidade de observância dos princípios estruturantes do sistema registral e dos dispositivos legais disciplinadores da matéria, dentre eles os artigos 176, § 1º, inciso II, item 3, 195, 225 e 237, todos da Lei nº 6.015/73, além das normas pertinentes do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça – Parte Extrajudicial. A circunstância de os embargantes entenderem que tais fundamentos seriam insuficientes ou juridicamente inadequados





não configura omissão, mas manifesta irresignação com a conclusão alcançada por este Colegiado.

Também não assiste razão aos embargantes quando sustentam que o acórdão teria deixado de demonstrar concretamente as divergências registrais existentes.

O voto consignou expressamente que a documentação apresentada revelava inconsistências relevantes quanto às metragens, confrontações, características físicas e elementos de identificação do imóvel, circunstâncias que justificavam a exigência de documentação complementar destinada à perfeita individualização da área objeto do pretendido desmembramento. Destacou, ainda, que o Oficial Registrador exigiu vistoria prévia, planta legível, averbação da construção existente, certidão urbanística atualizada e documentação apta a esclarecer as divergências verificadas entre os elementos constantes dos registros imobiliários e dos cadastros urbanísticos, concluindo que tais providências se mostravam indispensáveis à preservação da segurança jurídica do sistema registral.

A pretensão dos ora embargantes, em verdade, consiste em obter novo exame acerca da suficiência da documentação





apresentada e da pertinência das exigências registrais formuladas pelo Oficial Suscitante, providência incompatível com a via estreita dos embargos aclaratórios, que não se destinam à revisão do mérito do julgamento nem autorizam a reapreciação do convencimento anteriormente formado pelo órgão colegiado.

Ademais, o fato de o acórdão não ter analisado isoladamente cada argumento desenvolvido nas razões recursais não caracteriza omissão, desde que a fundamentação adotada seja suficiente para revelar as razões determinantes da conclusão alcançada, como efetivamente ocorreu na hipótese dos autos.

A decisão embargada apreciou o núcleo essencial da controvérsia e apresentou fundamentação coerente, lógica e suficiente para justificar a manutenção da procedência da dúvida registral, inexistindo qualquer deficiência apta a justificar sua integração.

Por derradeiro, também não prospera o pedido de pronunciamento expresso acerca de todos os dispositivos legais indicados pelos embargantes.





O prequestionamento não impõe ao órgão julgador o dever de mencionar expressamente cada dispositivo constitucional ou infraconstitucional invocado pela parte, bastando que a matéria jurídica tenha sido efetivamente apreciada.

No caso em exame, o acórdão enfrentou a controvérsia à luz da disciplina jurídica aplicável ao procedimento de dúvida registral, examinando os princípios da legalidade, da especialidade objetiva, da continuidade, da disponibilidade e da segurança jurídica, bem como os dispositivos da Lei nº 6.015/73 considerados pertinentes para a solução da causa, notadamente aqueles relativos à qualificação registral e à necessidade de perfeita individualização do imóvel para ingresso do título no fólio real.

Não se mostra necessária, portanto, a manifestação individualizada acerca de todos os artigos indicados nos embargos quando a fundamentação adotada já evidencia, de forma suficiente, as razões jurídicas que conduziram ao julgamento.

A exigência de fundamentação adequada não se confunde com a necessidade de exame nominal de todos os dispositivos legais invocados pelas partes, sobretudo quando a tese jurídica





correspondente foi apreciada e rejeitada mediante fundamentação compatível com a solução adotada.

Registre-se, ainda, que os embargos de declaração não constituem instrumento destinado à obtenção de pronunciamento meramente formal para viabilizar o acesso às instâncias extraordinárias.

A finalidade do recurso permanece restrita ao saneamento dos vícios previstos no artigo 1.022 do Código de Processo Civil, não sendo possível utilizá-lo como sucedâneo recursal para provocar novo julgamento da matéria anteriormente decidida.

Na hipótese *sub analise*, verifica-se que os embargantes reproduzem, sob a alegação de omissões e contradições, argumentos amplamente desenvolvidos nas razões de apelação, buscando obter nova apreciação acerca da suficiência da documentação apresentada, da interpretação conferida à Lei de Registros Públicos, da incidência dos princípios registrais e da legitimidade das exigências formuladas pelo Oficial do Registro de Imóveis.





Todavia, tais questões foram efetivamente examinadas pelo acórdão recorrido, que, de maneira fundamentada, concluiu pela manutenção da sentença de procedência da dúvida registral, por entender que as exigências formuladas pelo Oficial decorrem do exercício regular da qualificação registral e encontram respaldo na legislação aplicável, mostrando-se indispensáveis à preservação da segurança jurídica e da higidez do sistema registral imobiliário.

A mera discordância da parte com a interpretação conferida pelo Colegiado ou com a conclusão alcançada não autoriza o acolhimento dos embargos declaratórios, sob pena de desnaturação da finalidade desse recurso.

Ausentes, portanto, obscuridade, contradição, omissão ou erro material no acórdão embargado, impõe-se a rejeição dos embargos de declaração, mantendo-se integralmente o julgamento anteriormente proferido.

Para fins de prequestionamento, consigno que a matéria devolvida pelos embargantes foi apreciada na extensão necessária à solução da controvérsia, incidindo, ademais, a regra prevista no artigo 1.025 do Código de Processo Civil, segundo a qual consideram-se incluídos no acórdão os elementos





suscitados pela parte, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior entenda existentes os vícios previstos no artigo 1.022 do mesmo diploma legal.

À vista do exposto, REJEITAM-SE os presentes embargos de declaração, nos termos da fundamentação supra.

Desembargadora SUELY LOPES MAGALHÃES

Relatora

(documento datado e assinado digitalmente)

