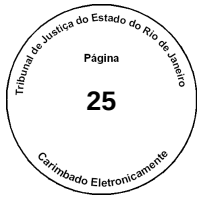




Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução



PROCESSO Nº: 0956203-46.2023.8.19.0001

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE RGI DA CAPITAL

INTERESSADA: SILVINHA ALVES MANDUCA

RELATOR: DES. MARCIUS DA COSTA FERREIRA

REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE RGI DA CAPITAL. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. SUSCITANTE DEIXOU DE EFETUAR O REGISTRO PLEITEADO EM RAZÃO DA NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DO CÔNJUGE DA OUTORGANTE VENDEDORA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. PARECER DA PROCURADORIA NO SENTIDO DA REFORMA DA SENTENÇA PARA JULGAR A DÚVIDA IMPROCEDENTE. IMÓVEL ADQUIRIDO POR DOAÇÃO ANTES DO CASAMENTO – BEM PARTICULAR – ART. 1.659, I, DO CÓDIGO CIVIL – NÃO INTEGRAÇÃO AO PATRIMÔNIO COMUM – DISPENSA DA ASSINATURA DO CÔNJUGE – PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL – ARTS. 195 E 237 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS – CADEIA DOMINIAL PRESERVADA – INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO À CONTINUIDADE – EXIGÊNCIA AFASTADA – REFORMA DA SENTENÇA PARA JULGAR A DÚVIDA IMPROCEDENTE.

ACÓRDÃO

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





Vistos, relatados e discutidos estes autos do processo nº **0956203-46.2023.8.19.0001** em que é suscitante o **CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE RGI DA CAPITAL** e interessada **SILVINHA ALVES MANDUCA**;

À vista do exposto, **ACORDAM** os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, nos termos da certidão de julgamento, em **reformular a sentença**, nos termos do voto do relator.

RELATÓRIO

Cuida-se de **DÚVIDA** suscitada pela Oficiala do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, em razão do **requerimento de registro de escritura de compra e venda**, lavrada em 08/01/2013, tendo por objeto o imóvel situado na Rua André Cavalcanti, nº 100, apartamento 305, Centro, Rio de Janeiro/RJ.

Em sua inicial (E.doc-89339809) a Substituta esclarece que deixou de efetuar o registro pleiteado em razão da necessidade de anuência do cônjuge da outorgante vendedora, Sr. **SERGIO GABRIEL VALENTE RODRIGUES**.

Acompanham a inicial os documentos dos E.docs-89339814/89339823.

Manifestação do Ministério Público no E.doc-117074412, no sentido de ausência de interesse em sua intervenção.



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

Impugnação pela Suscitada com seus respectivos documentos nos E.docs-124002790/124002798.

Manifestação da Sra. Oficiala no E.doc-152155244, reiterando os termos da Dúvida.

Sentença prolatada no E.doc-224823197, na qual foi julgada **procedente a Dúvida**.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do **duplo grau obrigatório de jurisdição**, nos termos do disposto no **artigo 73, parágrafo 2º da Nova LODJ**.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls.07/15), pela **reforma da sentença** no E.doc- 224823197, para que seja **julgada improcedente a Dúvida**.

VOTO



A parte interessada requereu o **registro da escritura de compra e venda** lavrada em **08/01/2013**, tendo por objeto o imóvel situado na Rua André Cavalcanti, nº 100, apartamento 305, Centro, Rio de Janeiro/RJ.

Na referida escritura (anexada no E.doc-89339814) consta como outorgante vendedora, **YASMIN PORTELA GRAY DE OLIVEIRA** e, como outorgada compradora, **SILVINHA ALVES MANDUCA**.

A Suscitante, no entanto, deixou de proceder ao registro pleiteado sustentando a necessidade de anuência do cônjuge uma vez que, no ato da transmissão de propriedade, a outorgante vendedora **YASMIN PORTELA GRAY DE OLIVEIRA** era casada, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **SERGIO GABRIEL VALENTE RODRIGUES**.

Pois bem. Verifica-se, na própria escritura de compra e venda apresentada, que o imóvel em questão foi doado à outorgante vendedora, através de Escritura de Doação lavrada em **28/01/2009**, no 20º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, portanto, em data anterior ao casamento, celebrado em **24/12/2012**:





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

penas da Lei o seguinte: DO IMÓVEL: Que é legítima possuidora do imóvel constituído pelo APARTAMENTO 305/DO EDIFÍCIO SOB O Nº 100/DA RUA ANDRÉ CAVALCANTI/ E SUA CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DE 85/3010/DO RESPECTIVO TERRENO, DESCRITO E CARACTERIZADO NO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEL, NA MATRÍCULA Nº 28842/ DA AQUISIÇÃO: Que o imóvel no início descrito e caracterizado foi havido pela OUTORGANTE vendedora, nos termos da escritura de doação lavrada nas Notas do 20º Ofício desta cidade no livro 2967 /

fls. 013/ato 006 datada de 28.01.2009, em fase de registro no 2º Registro de Imóveis na Cidade do Rio de Janeiro, conforme protocolo nº 459967 protocolado em 26.12.2012;

Dito isso, verifica-se que não há razão para manutenção da exigência inicialmente formulada, sendo mister trazer à conferência o disposto pelo artigo 1659 Código Civil:

Art. 1.659. Excluem-se da comunhão:

I - os bens que cada cônjuge possuir ao casar, e os que lhe sobrevierem, na constância do casamento, por doação ou sucessão, e os sub-rogados em seu lugar;



II - os bens adquiridos com valores exclusivamente pertencentes a um dos cônjuges em sub-rogação dos bens particulares;

III - as obrigações anteriores ao casamento;

IV - as obrigações provenientes de atos ilícitos, salvo reversão em proveito do casal;

V - os bens de uso pessoal, os livros e instrumentos de profissão;

VI - os proventos do trabalho pessoal de cada cônjuge;

VII - as pensões, meios-soldos, montepios e outras rendas semelhantes. " (Grifado)

No entanto, como bem destacado pela Douta Procuradoria (fls.07/15), *"No caso em apreço, o imóvel objeto da Dúvida foi adquirido pela outorgante vendedora anteriormente à constituição do matrimônio, e, ainda, por doação, de modo que não integra o patrimônio do casal e, por isso, dispensa-se a assinatura do cônjuge virago no ato da lavratura da escritura, não havendo qualquer violação ao Princípio da Continuidade Registral. "* (Grifado no original)





O **Princípio da continuidade**, contemplado nos artigos 195 e 237, da Lei de Registros Públicos, exige o perfeito encadeamento dos registros, de forma que não haja vazios ou interrupções na corrente registrária:

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.

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.

Em idêntico sentido preceitua o artigo 1.047, 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:
(...)

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.



Na doutrina é oportuno trazer à colação a lição de Luiz Guilherme Loureiro:

"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.620 – Luiz Guilherme Loureiro – 10ª edição, revista, atualizada e ampliada – Salvador: Editora Juspodivm, 2019)

Com efeito, não houve qualquer violação ao princípio da continuidade registral, uma vez que o imóvel se encontra registrado em nome da outorgante vendedora, que o adquiriu por doação, antes da constituição do matrimônio.

Desta forma, ainda que seja louvável a conduta do Oficial Suscitante, a quem não cabe decidir acerca da prevalência de direitos e interesses particulares, não há razão para a manutenção da exigência inicialmente formulada, devendo ser **reformada a sentença**.



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



À vista de todo o exposto, vota-se no sentido de **reformular a sentença**, para julgar a **dúvida improcedente**.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. MARCIUS DA COSTA FERREIRA

RELATOR

