

- A dúvida constitui procedimento administrativo previsto nos arts. 198 a 204 da Lei de Registros Públicos e submete, à apreciação judicial, a legitimidade das exigências feitas pelo oficial cartorário para efetuar o registro requerido pelo interessado.

- “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. 195 da Lei nº 6.015/73).

- Não obstante válido o registro do formal de partilha firmado sob a égide do Decreto nº 4.857/1939, a abertura da matrícula do imóvel configura uma imposição legal ao tabelião, que deverá proceder a ela logo no primeiro registro que lhe for submetido sob a vigência da atual Lei de Registros Públicos. Dicção do art. 228 da Lei nº 6.015/73.

- Inexistência de título prévio capaz de viabilizar a inauguração da matrícula, ante a ausência de individualização do imóvel no registro do formal de partilha anterior, bem como pela inexistência de prova cabal da respectiva propriedade.

- Havendo incerteza quanto ao domínio do imóvel ou quanto à sua área e confrontações, devem os interessados valer-se das vias ordinárias para obtenção do título hábil a ser registrado pelo tabelião.

- Simples informações dos herdeiros nos autos de inventário não se revestem de segurança jurídica suficiente para embasar a abertura da matrícula do bem inventariado.

- Necessidade da apresentação do título dominial de Raymundo Nonato de Carvalho. Exigência cartorária pertinente.

Recurso não provido.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0447.07.002807-4/002 - Comarca de Nova Era - Apelante: Nyza Carvalho - Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Era - Relatora: DES.ª ÁUREA BRASIL**

#### **Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 29 de agosto de 2013. - *Áurea Brasil* - Relatora.

#### **Notas taquigráficas**

DES.ª ÁUREA BRASIL - Trata-se de apelação cível interposta por Nyza Carvalho em face da r. sentença de

### **Registros públicos - Suspitação de dúvida - Formal de partilha - Transmissão anterior à Lei 6.015/73 - Matrícula do imóvel - Princípios da continuidade e da especialidade - Individualização do bem**

Ementa: Apelação cível. Suspitação de dúvida. Registro do formal de partilha. Transmissões anteriores sob a égide do Decreto nº 4.857/1939. Necessidade de abertura da matrícula do imóvel. Obrigatoriedade inaugurada pela Lei nº 6.015/1973. Princípio da continuidade e da especialidade dos registros públicos. Ausência de título dominial hábil e de correta individualização do bem. Validade da exigência cartorária. Dúvida procedente. Recurso não provido.

f. 216/224, proferida pelo MM. Juiz Henrique Mendonça Schwartzman, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Era, considerando válidas as exigências indicadas pelo suscitante às f. 2/5.

A recorrente apresenta suas razões às f. 265/274, alegando que: a) conforme se observa dos documentos trazidos aos autos pelo tabelião, “o imóvel vem sendo registrado normalmente desde o século passado, mais especificamente, desde 1944” (sic); b) os registros do formal de partilha de Raymundo Nonato e da averbação do acréscimo da construção do imóvel foram efetivados pelo oficial da época, após devido processo legal e com observância das exigências de praxe, convolvendo-se em atos jurídicos perfeitos; c) não pode o suscitante duvidar dos assentamentos anteriores e, por conseguinte, da autenticidade da propriedade originária, solicitando providências e sugerindo o manejo do usucapião; d) na remota hipótese de existir algum vício no registro do formal de partilha anterior (registro nº 608), eventual ação estaria prescrita, porquanto decorridos mais de 60 anos do referido ato; e) o imóvel está devidamente matriculado sob o nº 2.066, observando o disposto na Lei 6.015/73, e nessa condição foi arrolado no inventário de Raymundo Nonato, sendo partilhado conforme registro de nº 608, não havendo necessidade de abertura de nova matrícula, como tem sido sustentado pelo tabelião; f) embora a numeração dos imóveis nos formais de Layde e Raymundo Nonato realmente não confira, a suscitada apresentou declaração do Município à f. 117, atestando que houve a renumeração dos imóveis da cidade; g) à parte do título aquisitivo da propriedade pelo Sr. Raymundo Nonato, todos os demais documentos exigidos pelo suscitante - guia de IPTU, CND do INSS, habite-se, certidão atestando a renumeração do imóvel - foram apresentados com a contestação/impugnação, não permanecendo nenhum óbice à lavratura dos registros; i) o registro do formal de partilha, efetivado há mais de 68 anos, deve ser mantido, em respeito ao ato jurídico perfeito, não sendo possível cancelá-lo ou anulá-lo por meio do simples procedimento de dúvida, de caráter administrativo.

Remetidos os autos à Procuradoria-Geral de Justiça, manifestou-se o douto Procurador, Dr. Márcio Luis Chila Freyeseben, pelo desprovimento do recurso (f. 286/287).

Conheço do recurso, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade.

A dúvida constitui procedimento administrativo previsto nos arts. 198 a 204 da Lei nº 6.015/73, e submete à apreciação judicial a legitimidade das exigências feitas pelo oficial cartorário para efetuar o registro requerido pelo interessado.

A finalidade da suscitação de dúvida é provocar uma manifestação do Estado (Poder Judiciário), no tocante à divergência de interpretações da Lei de Registros Públicos criada entre o registrador e o requerente.

Segundo Walter Ceneviva, para ser considerada válida, a exigência do tabelião deve ser:

- a) *legítima* (art. 205, *ao fim*), vale dizer, com apoio em determinação de lei, e formal, porquanto resulta do exame de características extrínsecas ao título, e ao oficial é indiferente a substância do negócio jurídico convencionado pelas partes;
- b) *razoável*, no sentido de que é função do serventário buscar soluções que tendem a viabilizar - e não a impedir - o registro; as garantias inerentes ao registro imobiliário devem estar abertas a todos;
- c) clara, evitando linguagem hermética ou confusa, propiciando à parte o conhecimento incontestado do defeito dos instrumentos, para corrigir, se for o caso;
- d) exaustiva, isto é, apresentando exigência (que a lei usa no singular) quanto a todas as restrições que o título mereça, de uma só vez; como adiante se verá, porém, o oficial não está impedido de acrescentar motivos de dúvida, se estes lhe acorrem posteriormente e forem relevantes;
- e) finalmente, ter natureza passiva, no sentido de que cabe ao interessado comparecer a cartório, para dela tomar conhecimento. Não cabe ao oficial encaminhar a notificação ou a entrega da indicação da exigência a ser satisfeita fora da serventia. (*Lei dos Registros Públicos comentada*. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 509/510.) (Grifos meus.)

Pretende, a apelante, o registro do formal de partilha de Layde Carvalho, de f. 65/73, devidamente homologado por sentença cuja cópia consta à f. 82.

Para implementação do assentamento em relação aos imóveis situados em Nova Era, o oficial do cartório de imóveis daquela comarca solicitou da parte interessada a apresentação dos seguintes documentos, que se convolveram no objeto da presente dúvida:

- 1) Quanto à casa localizada na Ladeira São José:
    - a. Apresentar a Guia de IPTU do imóvel para o exercício de 2007, com o valor venal do imóvel, por determinação do art. 10, § 3º, II, da Lei Estadual nº 15.424/2004, para que seja calculado o valor do registro;
    - b. Como houve averbação de alteração na área construída do imóvel após a expedição do Formal de Partilha a ser registrado, apresentar requerimento das partes, dando ciência sobre tal situação;
  - 2) Quanto às pendências para registro do imóvel localizado na Travessa dos Garimpeiros, devo esclarecer o seguinte:
    - a. O registro do formal de Partilha dos bens deixados por falecimento de Raimundo Nonato de Carvalho, efetuado pelo então titular do CRI de Nova Era, em data de 30/11/1944 - R-608, fls. 078, do Livro 3-B, deste Cartório (segue certidão de inteiro teor anexa), não discrimina os imóveis objetos de Partilha, tampouco especifica a proporção de cada herdeiro nos imóveis, em desacordo com as exigências da Legislação de Registros Públicos vigentes à época (Decreto nºs 4.857/1939 e 5.318/1940, com as alterações do Decreto nº 13.556/1943). Concluo que, por inexistir descrição do imóvel no Fólio Registral, estou impedido de abrir matrícula para o mesmo, como determina a atual Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73).
- Para o restabelecimento do princípio da especialidade quebrado com o equivocado registro, entendo que será necessária a apresentação da certidão atualizada de registro do Título aquisitivo do Sr. Raimundo Nonato de Carvalho para reconstrução da cadeia dominial do imóvel; Após resolvido este impedimento providenciar:

b. O número da casa constante no Formal de Layde não coincide com o número constante no Formal de Raimundo Nonato, ferindo o princípio da especialidade do registro imobiliário. Apresentar certidão da Prefeitura que comprove a alteração dos números;

c. Também em obediência ao princípio da especialidade, deverão ser apresentados o Habite-se e a CND do INSS, referentes aos 73m<sup>2</sup> de área construída da casa mencionados no Formal de Layde, para devida averbação junto ao CRI (f. 02/03).

Do teor das razões recursais, contudo, colhe-se que a insurgência se limita, na atual instância, à exigência de apresentação do título dominial de Raymundo Nonato de Carvalho (item 2.a. supra), referente à propriedade localizada na Travessa dos Garimpeiros.

Segundo a apelante, tal bem teria sido transferido a Layde Carvalho através do inventário de Raymundo Nonato de Carvalho, cujo formal de partilha fora registrado em 30 de novembro de 1944, sob nº 608 (cf. f. 16), não sendo possível que o suscitante trace novas exigências quanto ao título dominial do referido imóvel, à vista do “ato jurídico perfeito”.

Quanto aos demais documentos referidos pelo tabelião, a interessada não trouxe qualquer impugnação específica em seu apelo, limitando-se a afirmar que os apresentou no bojo destes autos, o que não elide a validade das exigências cartorárias, pelo contrário, apenas as confirma.

Assim sendo, o exame recursal está adstrito à necessidade de “apresentação da certidão atualizada de registro do título aquisitivo do Sr. Raimundo Nonato de Carvalho”, referente ao imóvel localizado na Travessa dos Garimpeiros.

Pois bem.

Verifico que não há nos autos qualquer indício de existência de matrícula aberta para o citado imóvel, o que corrobora a necessidade declarada pelo tabelião de reconstrução da cadeia dominial para fins de inauguração do respectivo assentamento.

Diversamente do alegado pela apelante, a matrícula de nº 2.066, cuja cópia do registro consta à f. 53, não diz respeito ao bem que se situa na Travessa dos Garimpeiros; mas sim ao outro imóvel localizado em Nova Era e também arrolado no inventário de Layde Carvalho, situado na Ladeira São José, em relação ao qual não foi feita qualquer exigência de apresentação do prévio título de aquisição.

A ausência de matrícula em relação ao imóvel da Travessa dos Garimpeiros justifica-se pelo fato de ter sido o registro do formal de partilha anterior, de nº 608, efetuado em 1944, sob a égide do Decreto nº 4.857/1939, que não previa tal exigência.

Apenas com a entrada em vigor da Lei nº 6.015/1973, passou a ser obrigatória a abertura de matrícula individualizada para cada imóvel, o que, segundo Ceneviva, denota a adoção, pelo ordenamento

registral brasileiro, de um sistema preponderante de “registro real”:

Com a introdução da matrícula, o direito imobiliário, no Brasil, que antes se fundava predominantemente nos registros pessoais, passou a tomar, como elemento básico, o próprio imóvel (*Lei dos Registros Públicos comentada*. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 421).

Quanto à necessidade inaugurada pela nova Lei de Registros Públicos, continua:

A matrícula constituiu, em 1973, a principal inovação - e a mais importante - do registro imobiliário brasileiro. Quatro artigos insistem, com reprovável atecnia, em que nenhum registro ou averbação será feito sem que o preceda a matrícula do imóvel; para ela, o oficial pode servir-se de dados alheios ao título, buscando-os em registro anterior mesmo que em outro serviço (*ibidem*, p. 430).

Dessarte, não obstante válido o registro do formal de partilha de nº 608 - porquanto em consonância com a legislação vigente à época -, a Lei nº 6.015/73 consignou expressamente a necessidade de que o oficial adequasse os assentamentos posteriores ao novo regramento, como se extrai dos seguintes dispositivos:

Art. 227. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176. (Renumerado do art. 224 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

Art. 228. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado. (Renumerado do art. 225 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

A abertura da matrícula para o imóvel que ainda não a possua configura uma imposição legal ao tabelião, que deverá proceder a ela logo no primeiro registro que lhe for submetido sob a vigência da atual Lei de Registros Públicos.

O procedimento em questão - diversamente do sustentado pela recorrente - não pretende a invalidação do registro anterior, tampouco contesta a validade/veracidade dos atos firmados sob o antigo regramento, motivo pelo qual se afigura incabível a arguição de prescrição ou violação a ato jurídico perfeito.

A Lei 6.015/73 apenas traçou a reformulação do sistema registral, buscando conferir maior segurança jurídica às transmissões de imóveis, a partir da centralização das anotações nas características fundamentais do bem envolvido, em detrimento dos registros pessoais. A partir daí, introduziu-se a necessidade de matrícula prévia e individualizada para cada imóvel.

E, quanto aos requisitos para efetivação da matrícula, complementam os arts. 195 e 196:

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 natu-

reza, para manter a continuidade do registro. (Renumerado do art. 197 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). [...]

Art. 196. A matrícula será feita à vista dos elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar do próprio cartório. (Renumerado do art. 197, § 1º, com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

Ocorre que, na hipótese em questão, além de o imóvel não estar matriculado em nome da falecida Layde, não foi apresentado título anterior hábil a permitir a inauguração da matrícula pelo tabelião, visto que o registro relativo ao formal de partilha do inventário de Raymundo Nonato de Carvalho, de nº 608, cópia à f. 16, não traz qualquer individualização do imóvel, tampouco suas características ou confrontações, dados essenciais à abertura do assentamento.

Tampouco há título que demonstre o domínio do bem por Raymundo Nonato de Carvalho, responsável pelo início de toda a cadeia de transmissões noticiada nestes autos, não tendo sido apresentado no respectivo inventário (apenso) nenhum documento capaz de atestar a propriedade do imóvel sito na Travessa dos Garimpeiros, sendo a partilha baseada apenas e unicamente nas declarações prestadas pelos sucessores.

A exigência cartorária, dessa forma, funda-se no princípio da continuidade dos registros públicos, a que alude o art. 195 da Lei nº 6.015/73:

Um dos princípios fundamentais do registro imobiliário, o da continuidade, determina o imprescindível encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e às pessoas nele interessadas.

A preocupação pela observância do princípio se retrata no número dos dispositivos que lhe são consagrados: o art. 197 quer que, estando o velho título registrado em outro cartório, o novo seja acompanhado de certidão atualizada daquele; os arts. 222 e 223 estabelecem a obrigatoriedade de referência à matrícula ou ao registro anteriores, na escritura ou no instrumento particular; o art. 225, § 2º, afirma irregular o título em que a caracterização do imóvel não coincida com o registro existente; finalmente, o art. 237 nega registro, mesmo a imóvel matriculado, sem apresentação do título precedente, não registrado, de modo a assegurar a continuidade (*ibidem*, p. 502 – grifos meus).

E arremata o renomado doutrinador:

O fiel garantidor da continuidade do registro é o oficial. Cabe-lhe exigir, ainda, a matrícula, que vale mesmo para o imóvel adquirido antes do CC/16. Elementos transpostos para a matrícula são os que constam do título, do registro anterior no mesmo cartório ou de certidões fornecidas por outras serventias sob cuja atribuição, anteriormente, esteve o registro. *Prévia* é adjetivo feminino, modificando matrícula, para afirmar seu imprescindível lançamento no registro imobiliário na vigência da LRP (*ibidem*, p. 503).

Necessária, portanto, a apresentação do título que ateste o domínio do Sr. Raymundo Nonato, visto que esse servirá, a um só tempo, para preservar a continuidade da cadeia registral e, ainda, para permitir a correta individualização do imóvel localizado na Travessa dos Garimpeiros, assegurando a adequada abertura de sua matrícula, conforme exigido pela legislação atual.

Nesse mesmo sentido, o parecer da Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro aprovado pelo então Juiz Auxiliar da Corregedoria:

Imóvel localizado na 'Travessa dos Garimpeiros'

O imóvel não está individualizado em nenhum assento do cadastro imobiliário. Às fls. 08, verifica-se a juntada de uma certidão de inteiro teor, que informa somente o registro da sentença do formal de partilha dos bens deixados por Raymundo Nonato de Carvalho, apontando os herdeiros, entre eles, a falecida Layde de Carvalho.

[...]

O oficial entendeu que o bem não estava registrado em nome da falecida, esclarecendo que no cadastro imobiliário, do antigo oficial, só há o registro da sentença de homologação do formal de partilha dos bens deixados pelo falecido Raymundo Nonato de Carvalho. Não consta a discriminação dos imóveis, bem como não consta a especificação da proporção de cada herdeiro.

Na impugnação (fls. 102/106) o requerente da suscitação de dúvida argumenta que há sessenta anos o imóvel vem sendo registrado, sem que nunca fosse questionado, encontrando-se o ato perfeito e acabado.

Entendemos que o oficial tem a obrigação de analisar o título e verificar se o bem, que está sendo transferido, consta no registro imobiliário em nome de quem o está transferindo.

Como verificado, o registro lavrado pelo ex-oficial (fls. 08) não informa que o imóvel foi transferido para Layde de Carvalho, falecida. Contempla, em conjunto, todo o montante da herança dos bens deixados pelo falecido Raymundo Nonato de Carvalho, fazendo menção somente ao formal de partilha. Não individualizou bens, não os especificou. Não lavrou o registro de cada unidade imobiliária em nome do herdeiro, ou herdeiros, contemplados através do título judicial levado ao registro.

Em síntese, não consta do cadastro imobiliário que o bem: 'metade da casa residencial de 73m<sup>2</sup> de área construída e o respectivo terreno de 162,00m<sup>2</sup>, situada na atual Travessa dos Garimpeiros, nº 54' está registrado em nome de Layde Carvalho.

Pelo regime da atual Lei de Registros Públicos, cada imóvel deve ter matrícula própria, onde serão feitos os registros e averbações, com observância dos princípios da continuidade e da especialidade, que regem os registros públicos, dentre outros.

[...]

Considerando que a transferência do bem, ora sob análise, para os herdeiros da falecida Layde de Carvalho era a primeira, na vigência da Lei de Registros Públicos, o Oficial, em atendimento aos preceitos da citada Lei tem obrigatoriamente que abrir matrícula para o imóvel, pois está prescrito no inciso I, do parágrafo 1º do art. 176, da citada Lei que: '[...] cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta lei'. Ao recusar a lavratura do registro, observou normas e princípios importantes que regem o registro imobiliário.

A continuidade é a sequência rigorosa nas transferências do bem imóvel, devendo o oficial observar se o bem apontado no título é o constante no assento imobiliário; se está registrado em nome de quem está transferindo o imóvel. São elos da corrente que não pode ser quebrada.

[...]

Pelo princípio da especialidade, o bem imóvel tem que estar rigorosamente individualizado, bem identificado, de forma a não confundir-se com outro. Segundo doutrina de Afrânio de Carvalho: 'o princípio de especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individualizado'.

O art. 176 da Lei de Registros Públicos reflete bem o que é o princípio da especialidade. O imóvel deve ser identificado,

apontando todas suas características, confrontações, denominação como imóvel rural ou urbano, índice cadastral, etc. O oficial não podia abrir matrícula e fazer o registro, ignorando normas e princípios que regem os registros públicos, acima citados. Como entendeu o Oficial, o formal de partilha não é título originário de aquisição de propriedade do imóvel. Deve ser comprovado o domínio do Sr. Raymundo Nonato de Carvalho, para o restabelecimento da cadeia dominial do imóvel (f.144/147).

Saliento, ainda, que o registro imobiliário não se presta à aquisição da propriedade, motivo pelo qual questões de alta indagação nesta seara não podem ser solucionadas na via estreita do procedimento de dúvida, de caráter administrativo, no qual nem sequer há participação dos confinantes.

Havendo incerteza - como aqui ocorre - quanto ao domínio do imóvel, devem os interessados valer-se das vias ordinárias para obtenção do título hábil a ser registrado pelo tabelião (v.g., ação de usucapião).

De fato, o único registro apresentado pela apelante (relativo ao formal de partilha de Raymundo Nonato de Carvalho, sob nº 608, f. 16) não traz dados suficientes para permitir a correta individualização do bem, tampouco certeza quanto à propriedade, o que impede a abertura de matrícula do imóvel, que, caso viesse a ser concretizada apenas com base na documentação dos autos, basear-se-ia tão somente nas declarações dos herdeiros nos inventários de Raymundo e Layde de Carvalho.

Com tais considerações, nego provimento ao recurso.

Custas, *ex lege*.

DES. LUÍS CARLOS GAMBOGI - De acordo com a Relatora.

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT - De acordo com a Relatora.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.