



Ofício Circular nº 300/2025-CGJUCGJ

Fortaleza, data da assinatura digital.

Aos(as) Senhores(as) Registradores(as) de Imóveis das Serventias Extrajudiciais do Estado do Ceará

**Processo:** 0001672-06.2025.2.00.0806

**Assunto:** Ciência da resposta à consulta administrativa

Prezados(as) Senhores(as),

Com os cumprimentos de estilo, venho por meio deste, COMUNICAR ao público em geral e às autoridades interessadas, especialmente aos(às) Senhores(as) Registradores(as) de Imóveis das Serventias Extrajudiciais do Estado do Ceará, o inteiro teor da Decisão constante no Id. 5887489 do Processo PjeCOR nº 0002949-91.2024.2.00.0806, em anexo, desta Corregedoria-Geral da Justiça, visando dar ciência, aos interessados, do contido na resposta à consulta administrativa decorrente do processo acima citado, para fins de cumprimento ao que nela dispõe.

Atenciosamente,

**Marlúcia de Araújo Bezerra**  
Corregedora-Geral da Justiça do Estado do Ceará





**Processo:** 0002949-91.2024.2.00.0806

**Classe:** Consulta Administrativa

**Assunto:** Consulta sobre o art. 817, inciso I do Provimento 04/2023

**Requerente:** Tabelião do 7º Ofício de Notas de Fortaleza – Cícero Mozart Machado

### DECISÃO

Trata-se de Consulta Administrativa formulada pelo Tabelião do 7º Ofício de Notas de Fortaleza, que, por meio do Ofício nº 257/2024, busca esclarecimentos acerca da aplicação do princípio da especialidade subjetiva no âmbito registral imobiliário, conforme apresentado no Id. 5154799.

Na decisão de Id. 5401525, determinou-se a notificação das entidades representativas de classe ANOREG-CE e SINOREDI para manifestação, a qual foi apresentada no Id. 5492867.

Instado a se manifestar, o Dr. Gúcio Carvalho Coelho, Juiz Corregedor Auxiliar responsável pela matéria extrajudicial, lavrou o Parecer nº 411/2024 – GAB5/CGJCE (Id. 5669395), no seguinte sentido:

“(…)

Instaurados os autos para recepcionar o Ofício nº 257/2024, encaminhado pelo Tabelião do 7º Ofício de Notas de Fortaleza, Cícero Mozart Machado, que busca esclarecimentos e dissipação de controvérsia de interpretação do princípio da especialidade subjetiva no âmbito registral imobiliário, envolvendo a necessidade de qualificação, no ato de registro, do cônjuge não participe de atos de transferência de imóveis.

O requerente questiona se a qualificação do cônjuge, conforme prevista no art. 817, inciso I, do Código de Normas Notariais e Registros (CNNR/2023), deve ser replicada no registro imobiliário, ou se é necessário, quando do registro, fazer incluir mais dados do cônjuge, além dos que constam na escritura, por requerimento ao registrador e consequente averbação. Além disso, indaga sobre a necessidade de averbação da qualificação do cônjuge junto à matrícula, antes do registro de novos atos de alienação. Sustenta que existem divergências na interpretação da norma entre notários e registradores.

A questão atinente à qualificação do cônjuge não participe do negócio, na escritura de aquisição de bens imóveis, foi tratada no processo nº 8501723-32.2023.8.08.0026, não subsistindo, aparentemente, dúvida quanto aos requisitos do instrumento a ser lavrado.

Contudo, segundo o consulente, alguns Oficiais de Registro de Imóveis entendem indispensável que conste no registro lavrado na matrícula os dados da qualificação completa do cônjuge do adquirente e não tendo sido tais dados lançados na escritura, exigem que o apresentante do título requeira a inclusão dos dados referentes a qualificação do cônjuge não participe no momento do registro da escritura, situação que resultaria no ingresso no



fólio real, da qualificação completa do cônjuge do adquirente logo após o registro da compra. Não tendo sido aviada tal providência, caso o regime de bens seja diverso da separação absoluta, o registro de eventual escritura de venda do imóvel, sustentariam alguns oficiais do registro, deverá ser precedido da averbação dos dados do cônjuge, independente de haver-se feito constar tais dados na escritura de venda.

A especialidade subjetiva diz respeito à necessidade de identificar-se de modo incontroverso as pessoas nomeadas na matrícula e nos títulos apresentados a registro, com o propósito de evitar-se o risco do registro de título passado por pessoa não detentora do poder de dispor, ou seja, resguardo à segurança jurídica.

O atendimento à especialidade subjetiva é expressado no art. 176, da Lei nº 6.015/73:

*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. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).*

*§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:*

*(...)*

*II - são requisitos da matrícula:*

*(...)*

*4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:*

*a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;*

*b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;*

*(...)*

*III - são requisitos do registro no Livro nº 2:*

*2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:*

*a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;*

*(...)*

Conforma-se a Lei de Registros Públicos com a mera menção ao estado civil do proprietário, dispensando nominar-se o cônjuge, exigência especificada na lei civil (CC – art. 215, § 1º, III) como requisito para lavratura da escritura pública. Por tais razões é que no código de normas do serviço notarial e registral (Prov. CGJCE nº 04/2023) a especialidade subjetiva é atendida pelos mesmos requisitos, tanto na atividade do notário, quanto do registrador (art. 817 e art. 1.182).

Conforme esclarecido nos autos do processo nº 8501723-32.2023.8.08.0026, a mera menção ao estado civil de casado, do adquirente que se torna proprietário pelo registro do instrumento, bem como “o regime de bens do casamento e o nome do outro cônjuge” satisfaz as exigências da lei civil (CC – art. 215, § 1º, III).

A aquisição da propriedade face a mancomunhão, que é o estado em que os bens são propriedade de ambos os cônjuges por força do casamento, faz proprietário o cônjuge não participe da aquisição, independente da data do negócio jurídico, quando o regime é o da comunhão universal, ou quando a aquisição se dá após o casamento sob o regime da comunhão parcial ou participação final nos aquestos.

Para vender ou gravar de ônus real os bens imóveis é exigida do proprietário tabular casado, sob regime diverso da separação de bens, a vênica conjugal (CC – art. 1.647), mesmo nas hipóteses em que o cônjuge não seja detentor da propriedade em decorrência da mancomunhão.

Entretanto, **quando a alienação versar sobre um bem que não se comunica (reservado), o cônjuge não figura na escritura como alienante, mas tão somente para autorizar a realização do negócio (outorga conjugal) e nessas circunstâncias, não sendo o cônjuge coproprietário é excessivo exigir o ingresso de seu nome no fólio registral, via averbação, como condição a ser atendida antes do registro da escritura de venda.**

**Quando a alienação ou constituição de ônus real sobre imóvel versar sobre bem em estado de mancomunhão e não constar na matrícula a qualificação completa de ambos os cônjuges, a exigência de prévia averbação dos dados do cônjuge é legítima. Caso tenha o notário se empenhado em esgotar a qualificação de ambos só cônjuges no instrumento translativo, a averbação pode ser realizada sem necessidade de requerimento.**

Relatados. Decido

O parecer correicional oferece subsídios jurídicos adequados e suficientes para responder à



consulta formulada.

Assim, **aprovo integralmente** o judicioso parecer apresentado pelo Juiz Corregedor Auxiliar e, encampando os fundamentos apresentados como integrantes desta decisão, determino seja ele encaminhado, para ciência, ao consulente, com cópia desta decisão.

Ultimado o expediente necessário, arquivem-se os presentes autos.

Fortaleza, data da assinatura eletrônica.

**MARLÚCIA DE ARAÚJO BEZERRA**  
Corregedora-Geral da Justiça

CGJ08/03

