



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
GABINETE DO CORREGEDOR**

Processo nº 8500874-94.2022.8.06.0026

Classe: Consulta

Requerente: 1º Ofício de Notas da Comarca de Icapuí

DECISÃO/OFÍCIO CIRCULAR Nº 219/2022-CGJUCGJ

Trata-se de procedimento autuado em atenção à petição apresentada pelo Oficial Tabelião do 1º Ofício da Notas da Comarca de Icapuí que objetiva submeter a esta Corregedoria Geral da Justiça dúvida sobre a cobrança de emolumentos concernente a transferência de um imóvel, por meio de escritura pública de compra e venda, no caso em que é caracterizado como contendo diversos pavimentos e compartimentos diferentes, mas figura como bem único registrado sob única matrícula e com mais de uma inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal .

Encaminhados os autos para a Coordenadoria de Organização e Controle das Unidades Extrajudiciais - COCEX, foram apresentadas as informações digitalizadas às fls.10/12, seguidas do parecer de fls.14/15, que consignou o seguinte, verbis:

Trata-se de procedimento administrativo de CONSULTA formulado por meio do Ofício nº 845, oriundo do 1º Ofício de Registro Civil da Comarca de Icapuí-CE, objetivando esclarecimentos quanto à cobrança de emolumentos concernente a transferência de um imóvel, por meio de escritura pública de compra e venda, no caso em que é caracterizado como contendo diversos pavimentos e compartimentos diferentes, mas figura como bem único registrado sob única matrícula e com mais de uma inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal.

De forma mais objetiva, restou formulado o seguinte questionamento, in verbis:

“A cobrança de emolumentos para instrumento público de compra e venda que verse sobre edifício registrado em uma única matrícula, sem a instituição de condomínio com unidades autônomas, deverá considerar somente a matrícula, ou a quantidade de inscrições municipais existentes e, por consequência, a incidência do ITBI?”.

É o relatório, segue parecer.

De acordo com o princípio da unitariedade matricial, a cada imóvel deverá corresponder uma matrícula e vice-versa. Claro, realidade essa desde a Lei nº 6.015 de 1973.

A matrícula tem a natureza jurídica de instrumento, de suporte. Não é mero cadastro imobiliário, porque representa a conjunção de caracteres jurídicos e físicos do imóvel. A matrícula não tem a função de criar, modificar ou extinguir direitos, apenas o lançamento nela, por ato de registro ou averbação, produz tais efeitos.

No que pertine ao ato de abertura de matrícula, a doutrina tende a compreendê-la como um ato de registro em sentido lato, que corresponde à primeira inscrição do imóvel no fôlio real, da qual resulta justamente a sua base registral. Essa inscrição, além de individualizar o imóvel, tem por efeito garantir a unitariedade matricial, já que todos os atos relativos ao imóvel devem confluir para a sua matrícula, para que assim adquiram a devida publicidade.

Em regra, a matrícula é aberta com base em transcrições imobiliárias anteriores, já que era esse o sistema vigente no País antes da entrada em vigor da Lei nº 6.015/73. É comum, porém, a abertura de uma matrícula com base em outra matrícula, como ocorre no caso dos loteamentos, desmembramentos, instituição condominial, desdobro, fusão de imóveis, etc...

No entanto, conforme preceituam os artigos da Lei nº 6.015/73, a matrícula será aberta na ocasião do primeiro registro que for feito já sob a égide desse diploma normativo, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

O problema da duplicidade de cadastros imobiliários na Prefeitura em nada se relacionam com a unicidade de matrícula, uma vez que, para o Registro de Imóveis, o que importa é a matrícula aberta, que é única.

No caso em questão, se de fato existe um condomínio urbano simples, será necessário que as partes envolvidas requeiram a abertura de matrícula, em razão do princípio da rogação.

Dessa forma, deverá ser efetuada a cobrança de emolumentos referentes a apenas um imóvel, com uma matrícula, e cobrança de apenas um ITBI. O registrador imobiliário não poderá abrir matrícula de ofício, com base na duplicidade de cadastros dos imóveis na Prefeitura, tampouco poderá considerar fictamente a existência de uma segunda matrícula para a cobrança de emolumentos e do ITBI em duplicidade.

Portanto, determino que o presente processo seja enviado ao Corregedor Geral de Justiça para análise da presente manifestação, e, caso concorde com essas ponderações, sugere-se o envio dessa manifestação para as serventias extrajudiciais de registro de imóveis, ao requerente, e para os juízes corregedores permanente e para aqueles com competência cível e de registros públicos, considerando a pertinência da matéria.

À Consideração Superior.
Fortaleza(CE), data da assinatura eletrônica.
JULIANA SAMPAIO DE ARAÚJO
Juíza Corregedora Auxiliar

Relatados; decido:

Ainda que se trate de caso específico e não tenha sido submetida à previa análise da Juíza Corregedora Permanente, requisitos contidos nos arts. 137 e 138 do

RITJCE, aprovo o parecer de fls. 14/15, incorporando-o a esta decisão por adoção da técnica da motivação por referência ou por remissão, que, na diretiva reiterada do STF, “reveste-se de plena legitimidade jurídico-constitucional”, “compatível com o que dispõe o art. 93, inciso IX, da Constituição da República” (AgReg no RE 790.913 DF, Rel. Min. Celso de Mello, j. 10/03/2015) ofício-circular às unidades extrajudiciais do Estado do Ceará sob a jurisdição desta Corregedoria pelo sistema PEX, assim como a todos os Juízes Corregedores Permanentes comunicando-lhes a respeito do parecer de fls.14/15.

Cópia desta servirá de ofício.

Expediente necessário, **em seguida, arquivem-se.**

Fortaleza, data e hora constantes do sistema.

À Gerência Administrativa.

Fortaleza, data e hora da assinatura eletrônica.

DESEMBARGADOR PAULO AIRTON ALBUQUERQUE FILHO
Corregedor-Geral da Justiça



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
GABINETE DO JUIZ CORREGEDOR 5**

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 8500874-94.2022.8.06.0026

Parecer Nº 22/2022/GAB5/CGJCE

Trata-se de procedimento administrativo de CONSULTA formulado por meio do Ofício nº 845, oriundo do 1º Ofício de Registro Civil da Comarca de Icapuí-CE, objetivando esclarecimentos quanto à cobrança de emolumentos concernente a transferência de um imóvel, por meio de escritura pública de compra e venda, no caso em que é caracterizado como contendo diversos pavimentos e compartimentos diferentes, mas figura como bem único registrado sob única matrícula e com mais de uma inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal.

De forma mais objetiva, restou formulado o seguinte questionamento, in verbis:

“A cobrança de emolumentos para instrumento público de compra e venda que verse sobre edifício registrado em uma única matrícula, sem a instituição de condomínio com unidades autônomas, deverá considerar somente a matrícula, ou a quantidade de inscrições municipais existentes e, por consequência, a incidência do ITBI?”.

É o relatório, segue parecer.

De acordo com o princípio da unitariedade matricial, a cada imóvel deverá corresponder uma matrícula e vice-versa. Claro, realidade essa desde a Lei nº 6.015 de 1973.

A matrícula tem a natureza jurídica de instrumento, de suporte. Não é mero cadastro imobiliário, porque representa a conjunção de caracteres jurídicos e físicos do imóvel. A matrícula não tem a função de criar, modificar ou extinguir direitos, apenas o lançamento nela, por ato de registro ou averbação, produz tais efeitos.

No que pertine ao ato de abertura de matrícula, a doutrina tende a compreendê-la como um ato de registro em sentido lato, que corresponde à primeira inscrição do imóvel no fôlio real, da qual resulta justamente a sua base registral. Essa inscrição, além de individualizar o imóvel, tem por efeito garantir a unitariedade matricial, já que todos os atos relativos ao imóvel devem confluir para a sua matrícula, para que assim adquiram a devida publicidade.

Em regra, a matrícula é aberta com base em transcrições imobiliárias anteriores, já que era esse o sistema vigente no País antes da entrada em vigor da Lei nº 6.015/73. É comum, porém, a abertura de uma matrícula com base em outra matrícula, como ocorre no caso dos loteamentos, desmembramentos, instituição condominial, desdobro, fusão de imóveis, etc...

No entanto, conforme preceituam os artigos da Lei nº 6.015/73, a matrícula será aberta na ocasião do primeiro registro que for feito já sob a égide desse diploma normativo, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

O problema da duplicidade de cadastros imobiliários na Prefeitura em nada se relacionam com a unicidade de matrícula, uma vez que, para o Registro de Imóveis, o que importa é a matrícula aberta, que é única.

No caso em questão, se de fato existe um condomínio urbano simples, será necessário que as partes envolvidas requeiram a abertura de matrícula, em razão do princípio da rogação.

Dessa forma, deverá ser efetuada a cobrança de emolumentos referentes a apenas um imóvel, com uma matrícula, e cobrança de apenas um ITBI. O registrador imobiliário não poderá abrir matrícula de ofício, com base na duplicidade de cadastros dos imóveis na Prefeitura, tampouco poderá considerar fictamente a existência de uma segunda matrícula para a cobrança de emolumentos e do ITBI em duplicidade.

Portanto, determino que o presente processo seja enviado ao Corregedor Geral de Justiça para análise da presente manifestação, e, caso concorde com essas ponderações, sugere-se o envio dessa manifestação para as serventias extrajudiciais de registro de imóveis, ao requerente, e para os juízes corregedores permanente e para aqueles com competência cível e de registros públicos, considerando a pertinência da matéria.

À Consideração Superior.

Fortaleza(CE), data da assinatura eletrônica.

JULIANA SAMPAIO DE ARAÚJO
Juíza Corregedora Auxiliar