



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
CENTRO ADMINISTRATIVO GOVERNADOR VIRGÍLIO TÁVORA
Av. Cel. Afonso Albuquerque de Lima, s/n – Cambeba – Fortaleza – Ceará – CEP: 60.830-120

Ofício Circular nº 381/2023-CGJUCGJ

Fortaleza, DATA DA ASSINATURA DIGITAL

Aos(as) Senhores(as) Registradores(as) de Imóveis do Estado do Ceará

Excelentíssimos(as) Senhores(as),

Com os cumprimentos de estilo, venho por meio deste, COMUNICAR aos(às) Senhores(as) Registradores(as) de Imóveis das Serventias Extrajudiciais do Estado do Ceará, o inteiro teor da Decisão, pp. 28/31, posta no procedimento administrativo 8501765-81.2023.8.06.0026, que acompanha este ofício circular, da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Ceará, sobre a consulta formulada pela Associação dos Notários e Registradores do Estado do Ceará – ANOREG/CE a esta Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Ceará, por meio da qual indagou acerca da interpretação da legislação registral quanto ao momento da abertura das matrículas de unidades imobiliárias, estando posto que, se encontra em plena vigência o Provimento nº 14/2018, inclusive quanto ao que dispõe o item 5.3 das Notas Explicativas aplicadas ao Registro de Imóveis (Tabela VII), constante do referido normativo.

Atenciosamente, **MARIA EDNA MARTINS:16933133320**
33133320

Assinado de forma digital por MARIA EDNA MARTINS:16933133320
Dados: 2023.11.17 16:15:29 -03'00'

DESEMBARGADORA MARIA EDNA MARTINS
Corregedora-Geral da Justiça



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
GABINETE DA CORREGEDORA**

Processo nº 8501765-81.2023.8.06.0026.

Classe: Consulta.

Assunto: Interpretação da legislação registral quanto ao momento da abertura das matrículas de unidades imobiliárias.

Interessados: Associação dos Notários e Registradores do Estado do Ceará – ANOREG/CE; Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Ceará.

DECISÃO

Trata-se de consulta formulada pela Associação dos Notários e Registradores do Estado do Ceará – ANOREG/CE a esta Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Ceará, por meio da qual indaga acerca da interpretação da legislação registral quanto ao momento da abertura das matrículas de unidades imobiliárias.

Encaminhados os autos para análise ao gabinete do Exmo. Sr. Juiz Corregedor Auxiliar responsável pela matéria extrajudicial, Dr. Gúcio Carvalho Coelho, sobreveio o seguinte parecer conclusivo (pp. 18-20):

“Excelentíssima Corregedora Geral da Justiça

Consulta formulada pela Associação do Notários e Registradores - ANOREG-CE, com previsão no art. 137, incisos I e II, do Regimento Interno da CGJCE, para dissipação de controvérsia surgida de nota devolutiva expedida pela Oficiala da 2ª Zona de Imóveis da Capital, onde afirmada incompatibilidade de item das Notas Explicativas desta Casa Censora com o art. 8º do Provimento nº 143/CNJ, em 25/04/2023, que regulamenta a geração e validação do Código Nacional de Matrícula – CNM de imóveis, instituído pela integração do art. 235-A à Lei 6.015/73, pela Lei 13.465/2017.

No Provimento aludido ocupou-se a Corregedoria Nacional tão somente de estabelecer a composição da matrícula nacional, com clara inspiração na já existente matrícula nacional de registro civil de pessoas naturais e também

determinar a transposição para o sistema de fichas e adoção imediata, em cada serviço registral, da nova forma de identificação.

Não enuncia o art. 8º qualquer alteração na interpretação já consolidada do art. 176 da Lei 6.015/73, onde afirmado o princípio da unicidade matricial e nesse sentido foi a construção do texto do item 5.3, das Notas Explicativas à Tabela VII, desta CGJCE (Provimento nº 14/2018 e alterações do Prov. 16/2018), em pleno vigor.

[...]

A abertura de uma matrícula (filha) para cada unidade em que se desdobrar o imóvel é facultativa, a partir do registro da incorporação, conforme se lê no art. 1.517 do Código de Normas do Serviço Extrajudicial (instituído pelo Prov. 04/2023/CGJCE):

Art. 1.517. É facultada a abertura de matrícula para cada fração ideal que corresponderá a determinada unidade autônoma, após o registro da incorporação imobiliária.

Parágrafo único. Na hipótese do disposto no caput, se a abertura da matrícula ocorrer no interesse do serviço, fica vedado o repasse das despesas dela decorrentes ao interessado, mas se a abertura da matrícula ocorrer por requerimento do interessado, o emolumento pelo ato praticado será devido por ele.

Perceba-se que a nota explicativa 5.3. guarda estreita consonância com o transcrito dispositivo da norma de serviço, que no artigo imediatamente seguinte esclarece que antes da averbação da conclusão da construção a identidade do imóvel é única, externada na matrícula-mãe e nesta é que serão lançados *“os registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a quaisquer direitos reais, inclusive de garantias, cessões e suas unidades, bem como a própria averbação da conclusão do empreendimento”*, salvo quando, por previsão excepcional do art. 237-A da Lei 6.015/73, eventualmente tenham sido criadas matrículas-filhas.

Pontue-se que essa possibilidade, excepcional, de abertura de matrícula antes da existência da edificação, que se prova pela conclusão da obra, em colisão aparente com o texto da lei civil (CC - art. 1.331), foi trazida formalmente ao ordenamento jurídico pela lei 14.382/22, que inseriu o art. 237-A, na Lei 6.015/73 e é explicada pela adoção pretérita dessa solução esquisita pelas Corregedorias locais, inclusive a CGJCE (parágrafo único do art. 669, do Prov. 08/2014), como artifício de preservar-se a “assepsia” da matrícula-mãe.

A abertura de matrículas-filhas, antes da averbação da conclusão da obra, que deve ser lançada na matrícula mãe, é facultativa, conclusão que se tira sem dificuldade da leitura do § 4º do art. 237-A. Nesse sentido a lição de Tartuce e Elias Oliveira:

[...]

No expediente de justificativa da exigência de abertura de matrículas-filhas, em desalinho com a orientação do Provimento 14/2018/CGJCE, arrima-se a Oficiala na alteração do inciso I do art. 176 da Lei 6.015/73, que fez inserir a expressão **averbação**, onde antes somente constava **registro**:

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: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro **ou de averbação** caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula; (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

(...)

Relevante observar que a inserção do termo averbação (espécie de registro em seu sentido mais amplo) não foi introduzida pela lei 14.382/2022, mas remonta ao ano de 2021, quando da edição da Medida Provisória 1.085, que findou convertida na Lei do Serp. Contudo, no texto em comento, percebe-se que quando da conversão da MP em lei houve proposital alteração do texto original da MP, para acréscimo da expressão “*caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula*”, o que impõe a conclusão de que o desiderato do legislador foi o de incentivar a migração do sistema anterior para o atual, impondo, como regra geral, a vedação de promover-se a averbação em transcrições, não guardando a relação divisada pela Oficiala com hipótese de parcelamento de solo ou formação de condomínio horizontal.

Parece-nos que toda a controvérsia, justificadamente, decorre da alteração do art. 32, da Lei 4.591/64, mais precisamente, a redação da alínea “i” e dos §§ 1º-A e 15, que induz crer que logo a partir do registro do memorial de incorporação, independente da existência da edificação e averbação da conclusão da construção, restaria instituído o condomínio edilício e, por via de consequência, seria conferida autonomia de identidade a cada uma das unidades, construídas ou não e seguindo essa mesma trilha linha de raciocínio, viabilizar-se-ia uma conclusão de que seria imperiosa a necessidade de abertura de matrículas-filhas, quando da apresentação de qualquer solicitação de averbação ou registro após a incorporação ter sido lançada na matrícula-mãe.

A interpretação desse dispositivo ainda é objeto de renhida controvérsia doutrinária, destacando-se Melhim Nanem Chalub entre os que sustentam a tese de que a instituição do condomínio edilício decorre agora do mero registro da incorporação, tornando desnecessário novo registro do condomínio após a averbação da construção.

Em sentido contrário o pensamento de Carlos Elias de Oliveira e também de Flávio Tartuce que em interpretação conjugada desse dispositivo de lei com o texto da lei civil (CC – arts. 1.331 e 1.332), não alterada nesse tópico pela Lei do SERP, sustentam que o registro da incorporação simplesmente introduziu no ordenamento jurídico pátrio a figura do condomínio em regime especial ou protoedilício, que não se confunde com o edilício, figura nova entre nós, mas de existência bem conhecida no direito alienígena, em países como Espanha e Argentina, entre outros, interpretação, a nosso sentir, que melhor compatibiliza o entendimento do sistema registral brasileiro disciplinado da Lei 6.015/73 com a normativa de condomínio edilício, plasmada no Código Civil, bem como assegura coesão de interpretação contextual da Lei 4.591/64.

Postas essas considerações, sugere-se a Vossa Excelência que em resposta à consulta, afirme a vigência do item 5.3 nas Notas Explicativas à Tabela VII (Provimento nº 14/2018/CGJCE).”

Diante do exposto, acolho a sugestão lançada no parecer correicional, às pp. 18-20 deste caderno administrativo, cujos fundamentos incorporo, por motivação aliunde (art. 50, § 1º, da Lei nº 9.784/99), ao teor deste decisório, aproveitando a oportunidade para esclarecer à consulente, Associação dos Notários e Registradores do Estado do Ceará – ANOREG/CE, que se encontra em plena vigência o Provimento nº 14/2018, inclusive quanto ao que dispõe o **item 5.3** das Notas Explicativas aplicadas ao Registro de Imóveis (**Tabela VII**), constante do referido normativo.

Em observância à missão institucional de orientação a que está adstrita esta Corregedoria-Geral da Justiça, determino a expedição de ofício circular a todas as serventias extrajudiciais com competência para a atividade de registro de imóveis no Estado do Ceará, para conhecimento dos termos do parecer de pp. 18-20 e desta decisão.

Oficie-se, por meio do contato informado na exordial, à consulente para conhecimento dos termos do parecer de pp. 18-20 e desta decisão.

Após, **arquive-se**.

À Gerência Administrativa.

Expedientes necessários.

Fortaleza, data e hora da assinatura eletrônica.

Desembargadora MARIA EDNA MARTINS
Corregedora-Geral da Justiça