



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
GABINETE DA ASSESSORIA JURÍDICA**

Parecer nº 11/2014-CGJ/CE

Referência: 8501940-27.2013.8.06.0026

Assunto: DUPLICIDADE DE REGISTROS

Interessado: ALCIMOR AGUIAR ROCHA JÚNIOR

Tem-se, sob exame, Ofício nº 321/13, oriundo do Cartório do 2º Ofício de Imóveis da Comarca de Maracanaú/CE, por via do qual o Oficial Titular Sr. Alcimor Aguiar Rocha Júnior objetiva orientação quanto aos fatos relativos à duplicidade de registros de um mesmo imóvel.

Em seus fundamentos, aduz o consulente, em síntese, que dera entrada naquela serventia, em data de 14/12/2012, uma escritura pública de compra e venda, lavrada no Ofício de Notas de Caridade/CE, do Livro nº. 42, em que são partes CIKEL EMBALAGENS INDUSTRIAIS Ltda, na qualidade de outorgante vendedora e, como outorgado comprador, João Paulo Girão Saraiva, sendo o objeto da referida escritura pública o imóvel registrado sob a matrícula nº. 171, naquela mesma serventia extrajudicial.

Alega, ainda, que mencionado bem já fora objeto de escrituração pública de compra e venda lavrada no 2º Ofício de Notas de Solonópole/CE, registrado, em 12/01/2000, no Livro 42, em que são partes CIKEL EMBALAGENS INDUSTRIAIS Ltda, como outorgante vendedora e Maria Neliete Souza Abreu, como outorgante compradora.

É o breve relato.

Ab initio, mister salientar que a presente consulta encerra pleito de Providências, na medida em que os fatos carreados aos autos em vertente carecem de análise aprofundada, e não de mera resposta opinativa.

Todavia, **a consulta jurídica não se destina à resolução de casos** de possíveis irregularidades funcionais, **apenas à orientação quanto a matéria**, devendo o consulente, utilizar-se da via adequada (denúncia) e apontar as faltas ditas irregulares com a indicação do serventuário, motivo pelo qual esta assessoria procederá apenas na orientação.

Conforme relatado acima, o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Maracanaú/CE, traz ao conhecimento desta Casa Fiscalizadora fatos relacionados a duplicidade de registro de um mesmo imóvel.

Neste ínterim, a duplicidade registral torna impossível a propriedade única do imóvel por restar conflito entre duas partes que se declaram detentoras da propriedade do mesmo. O que subentende-se que a unicidade de registros tem o mister de particularizar o imóvel, tornando-o de propriedade de um só detentor, o titular do mesmo.

A existência de duas matrículas deixa embaraçosa também a compra e venda da propriedade, tornando-a inviável, na medida em que desencadeia imprecisão sobre qual dos títulos deverá ser considerado.

A Lei de Registros Públicos nº 6. 015/73 em seu art. 176 disciplina, *in verbis*:

“Art. 176, § 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I- cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;”

Neste ponto, a existência de um único título para cada imóvel obedece ao princípio da unitariedade, por via do qual o protesto deve ser realizado em um único ato.

Isto porque o protesto é feito a partir do título e não da pessoa obrigada. Assim, o protesto se faz contra a falta de adimplemento ou de aceite ou contra alguém.

Em razão deste princípio específico, não se trata de uma série de atos, mas sim de ato único, e como consequência, deve ocorrer de forma que não haja outro ato concorrente, igual ou semelhante.

A doutrina de Walter Ceneviva (2001, p. 341) leciona que:

“A matrícula é o núcleo do registro imobiliário. Seu controle rigoroso e a exatidão das indicações que nela se contiverem acabarão dando ao assentamento da propriedade imobiliária brasileira uma feição cadastral. Cada imóvel (artigo 176, * 1o., I, da LRP) indica a individualidade rigorosa da unidade predial. Na sistemática da lei, cada é

interpretado em sentido estrito, indicando prédio matriculado, estremando-o de dúvidas dos vizinhos. Tratando-se de imóveis autônomos, mesmo negociados em um só título, cada um terá matrícula individual".

Dessarte, conclui-se que um mesmo imóvel não pode possuir dois registros na serventia competente, pois o direito de propriedade sobre um determinado bem, salvo nas hipóteses de exceção legais, não pode estar cindido entre dois titulares, simultaneamente, considerando o princípio da unitariedade da matrícula.

Com esteio na presente argumentação, em resposta à consulta requerida, **opina esta assessoria jurídica pela impossibilidade de duplicidade de registro de um mesmo bem imóvel, em conformidade com o artigo 176, § 1º da Lei nº 6.015/1973 – Lei Registros Públicos.**

À consideração superior.

Fortaleza, 21 de julho de 2014.

DAVID SOUSA ALENCAR
ASSESSOR JURÍDICO
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

INGRID PINHEIRO DE SOUZA
ESTAGIÁRIA
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO CORREGEDOR-GERAL**

DESPACHO/OFÍCIO Nº.2.634/2014/CGJ-CE.

Referência: 8501940-27.2013.8.06.0026

Assunto: CONSULTA JURÍDICA

Interessado: ALCIMOR AGUIAR ROCHA JÚNIOR

Tem-se, sob exame, Ofício nº 321/13, oriundo do Cartório do 2º Ofício de Imóveis da Comarca de Maracanaú/CE, por via do qual o Oficial Titular Sr. Alcimor Aguiar Rocha Júnior objetiva orientação quanto aos fatos relativos à duplicidade de registros de um mesmo imóvel.

Em seus fundamentos, aduz o consulente, em síntese, que dera entrada naquela serventia, em data de 14/12/2012, uma escritura pública de compra e venda, lavrada no Ofício de Notas de Caridade/CE, do Livro nº. 42, em que são partes CIKEL EMBALAGENS INDUSTRIAIS Ltda, na qualidade de outorgante vendedora e, como outorgado comprador, João Paulo Girão Saraiva, sendo o objeto da referida escritura pública o imóvel registrado sob a matrícula nº. 171, naquela mesma serventia extrajudicial.

Alega, ainda, que mencionado bem já fora objeto de escrituração pública de compra e venda lavrada no 2º Ofício de Notas de Solonópole/CE, registrado, em 12/01/2000, no Livro 42, em que são partes CIKEL EMBALAGENS INDUSTRIAIS Ltda, como outorgante vendedora e Maria Neliete Souza Abreu, como outorgante compradora.

Parecer da assessoria jurídica desta CGJ manifestando-se pela impossibilidade de duplicidade de registro de um mesmo bem imóvel.

Os autos ascenderam-me em conclusão.

Conforme consta nos autos, trata-se de indagação acerca da possibilidade de duplicidade de registro de um mesmo bem imóvel.

A Lei de Registros Públicos nº 6. 015/73 em seu art. 176 disciplina, *in verbis*:

“Art. 176, § 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I- cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;”

Diante do exposto, em análise detida dos vertentes autos, e em consonância com o entendimento da assessoria jurídica desta Casa Correccional, **APROVO o parecer retro.**

Notifique-se o douto consultante acerca do inteiro teor do parecer retromencionado enviando-lhe cópia da presente decisão.

Após as comunicações e notificações de praxe, **ARQUIVEM-SE.**

Cópia da presente servirá como ofício.

Expedientes atinentes.

Fortaleza, 25 de julho de 2014.

**FRANCISCO SALES NETO
CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA**