

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Corregedoria Auxiliar para os Serviços Notariais e de Registro da Capital

Consulta nº 262/2017 – CGJ

Consultante: José Antemio Alves Arruda

Interessado: Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco

Assunto: Consulta sobre procedimentos cartorários

Consulta – averbação do termo de declaração de quitação do preço da compra e venda - Emolumentos conforme tabela “com conteúdo financeiro” ou “sem conteúdo financeiro”.

Consulta formulada pela Sr. José Antemio Alves Arruda, com fundamento no artigo 172, II, do Código de Normas das serventias extrajudiciais de Pernambuco (provimento 20/09), nos termos a seguir:

Que realizou uma operação de compra e venda de bem imóvel, instrumentalizada por escritura pública na qual foi consignado que o pagamento da última parcela do preço estaria condicionado ao registro da escritura na matrícula do imóvel. Aduz que no contrato de compra e venda não há condição resolutiva e nenhuma condição a qualquer evento futuro e que portanto o eventual inadimplemento da parcela restante sujeitaria o comprador apenas aos consectários decorrentes da obrigação inadimplida, sem a desconstituição do negócio jurídico válido e eficaz já realizado.

Que considerando a natureza eminentemente declaratória do ato de averbação do termo de quitação indaga se diante da inexistência de condição resolutiva expressa, condição suspensiva ou qualquer outro pacto adjeto à compra e venda (hipoteca, alienação fiduciária, etc), o ato a ser praticado pelo Oficial de registro, deve ser considerado “com conteúdo financeiro” nos termos do item VI, 2, da tabela “E”; ou “sem conteúdo financeiro”, conforme item VI, 1, ambos da Tabela de Emolumentos do TJPE.

É o relatório. Opino.

Nos termos do art. 481 do Código Civil, pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

O preço não deve ser confundido com a forma de pagamento pactuada entre as partes, além do que na presente consulta não se vislumbra o caso de cancelamento de direitos reais ou outros gravames, devendo constar no título para que não falte um dos elementos essenciais do contrato. Contudo, no que se refere ao pagamento, este poderá ser feito de várias formas, já que se trata apenas da execução do contrato.

O contrato de compra e venda considera-se perfeito e acabado quando presentes os elementos essenciais: coisa, preço, consentimento, não sendo o pagamento elemento essencial do negócio. As partes têm a liberdade de contratar (art. 421 do Código Civil), e a forma de pagamento é estranha ao registro de modo que não o impede. O contrato de compra e venda por exemplo, não exige que o preço seja pago à vista, no ato de celebração do negócio.

A forma de pagamento do preço é questão de direito pessoal, não devendo, entretanto ser consignada no corpo do registro porque é matéria estranha a transmissão.

Se o pagamento é feito à vista ou parcelado, o fato é que não se desconfigura a compra e venda, porque se estabeleceu preço e dele se deu quitação. Para o oficial do registro pouco importa se já houve ou não o pagamento total, já que a obrigação do pagamento é do comprador, e caso não venha a ocorrer, deverá ser resolvido entre ele e o vendedor que aceitaram o negócio e acordaram em relação ao preço e ao pagamento.

A forma de pagamento não afeta a transferência de domínio, já que não havendo na escritura menção a nenhuma cláusula resolutiva (art. 474 do Código Civil) o vendedor não poderá desfazer o negócio, restando-lhe apenas a opção de cobrar do comprador no plano das obrigações.

Tenha havido ou não quitação, a escritura de compra e venda deve ser recepcionada e registrada pelo oficial, operando-se a transmissão do domínio, não sendo esta portanto afetada pela falta de pagamento, a não ser que existisse alguma condição resolutiva para os efeitos do art. 647 do Código Civil que não é o caso da presente consulta.

Além disso, ao ser redigido o registro da compra e venda, deverá ser inserido o preço da transação sem qualquer menção à forma do pagamento ou títulos cambiais vinculados. Seria prática ilegal agravar de ônus ou impor restrição ao registro. Se não deve constar do registro, tampouco pode o Oficial de Registro de Imóveis, admitir, posteriormente, a averbação da quitação parcelada das promissórias, as quais, repita-se, nada dizem com relação ao direito real inscrito.” (FIORANELLI, Ademar. ‘Direito Registral Imobiliário’. Porto Alegre: IRIB/SAFE, 2001. p. 450/451).

Isto posto, o termo de quitação, diante do seu conteúdo e para finalidade a que se destina, bem como o preço não se confunde com a forma de pagamento, e não se está cancelando direitos reais ou outros gravames, entendo que os emolumentos devem ser cobrados de acordo com o item VI, 1 da Tabela "E" da Tabela de Emolumentos "sem conteúdo financeiro", ou seja, como ato de averbação sem valor declarado.

É o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Sub censura.

Recife, 22 de fevereiro de 2018.

Dr. Carlos Damião Pessoa Costa Lessa

Juiz Corregedor Auxiliar

Serviços Notariais e de Registro da Capital

CONCLUSÃO

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, os quais adoto.

Publique-se.

Recife, 22 de fevereiro de 2018.

Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos

Corregedor Geral da Justiça

SEI N° 23447-81.2018.8.17.8017

Requerente: Graziella Guerra Bacelete, Titular do 2º Tabelionato de Notas de Jaboatão dos Guararapes

Requerida: Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco

PARECER

EMENTA: SOLICITAÇÃO DE MUDANÇA DE ENDEREÇO FORMULADA PELA TITULAR DA SERVENTIA DO 2º TABELIONATO DE NOTAS DE JABOATÃO DOS GUARARAPES. PARECER PELA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DA MUDANÇA DE ENDEREÇO .

Cuida a espécie de solicitação de autorização para a mudança de endereço da Serventia do 2º Tabelionato de Notas de Jaboatão dos Guararapes, formulado por Graziella Guerra Bacelete, Titular da referida da Serventia, a qual passará a funcionar no seguinte endereço: Av. Bernardo Vieira de Melo, nº 1346, Bairro de Piedade, Jaboatão dos Guararapes/PE.

A requerente, ainda, solicitou autorização para comunicar a população usuária, através de "nota de utilidade pública", a mudança de endereço que se anuncia.

Antes de adentrarmos ao mérito da questão trazida ao conhecimento deste Órgão Censor, é preciso pontuar que o exercício da delegação traz em seu bojo a prestação de um serviço público e, como tal, deve ser executado no interesse da coletividade.

Nessa senda, quando a legislação competente cria uma Serventia está atenta ao plexo estrutural que circunda a área onde a delegação será prestada, inclusive observando o volume dos serviços e os dados populacionais de cada localidade, assim, vejamos o que dispõe o artigo 6º do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco:

Art. 6º Compete à Corte Especial instituir novas serventias notariais e de registro, por meio de desmembramento ou de desdobramento, modificar áreas territoriais, ou alterar as atribuições das já existentes

pela anexação ou acumulação, desanexação ou desacumulação, ou mesmo extinção, em razão de conveniência de ordem funcional, relacionada com o volume dos serviços ou da receita, dados populacionais e sócioeconômico, nos termos da Resolução nº 263, de 27/07/2009.

Perceba que, desde o princípio, a base de sustentação para criação de uma serventia e posterior outorga, diz respeito à população envolvida, que pode muito bem ser traduzido em interesse público da coletividade beneficiada. Nesse sentido, o trabalho a ser desenvolvido nas Serventias deverá ser direcionado para atendimento dos anseios do público usuário.

O fim último a ser perseguido, no exercício do mister delegado, é a eficiência na prestação do serviço, onde o delegatário deverá respeitar o interesse público. É essa a disposição extraída do artigo 61 do Código de Normas do Estado de Pernambuco, *in verbis* :