

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Procedimento: 283/2018 Tramitação: 465/2018

Requerente: Banco do Nordeste S.A.

Requerido: Primeiro Ofício de Registro de Imóveis do Recife/PE

Interessada: Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco

Parecer

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS- PEDIDO DE PROVIDENCIA EM RELAÇÃO À OMISSÃO DE INFORMAÇÕES CONSTANTES EM CERTIDÕES ANTERIORES EXPEDIDAS PELO CARTÓRIO RECLAMADO. ARQUIVAMENTO

Cuida a espécie de pedido de providências na qual o requerente solicita que esta Corregedoria apure as responsabilidades da titular do Cartório reclamado por omissão de informações constantes em certidão de inteiro teor de um determinado imóvel. Aduz que a delegatária praticou ato comprometedor da regularidade e do funcionamento do serviço público que lhe foi delegado, ocasionando prejuízo ao Banco do Nordeste por ter apresentado certidões com diversas omissões, além de não ter promovido o devido registro da hipoteca na ordem que foi certificada na escritura pública entregue a reclamada, prejudicando seus interesses.

O reclamante alega que firmou em 09/05/2014, juntamente com a empresa Cimenteira Santo Antônio LTDA, Escritura Pública de Abertura de Crédito no valor de R\$ 9.077.165,86 (nove milhões, setenta e sete mil, cento e sessenta e cinco reais e oitenta e seis centavos) e que para segurança e garantia do pagamento dessa dívida, a interveniente hipotecante Construtora Saint Enton deu ao Requerente deu, em hipoteca, um terreno registrado no 1º Cartório de Imóveis da Capital, sob a matrícula nº 37.198, datado de 17/05/1983. Aponta que antes de aceitar tal bem, o requerente solicitou previamente a Cimenteira Santo Antônio uma certidão de inteiro teor do imóvel, que apresentou uma certidão datada de 04/02/2014 na qual constava como última averbação datada de 11/11/2010. No entanto, alega que posteriormente a Cimenteira Santo Antonio LTDA solicitou ao Banco do Nordeste alterações das garantias oferecidas na escritura pública de abertura de crédito e que a fim de analisar o pleito solicitou ao Cartório reclamado certidão atualizada do imóvel que estava garantindo a operação, mas que constatou algumas inconsistências como as omissões das anotações de número 7 a 10 e a anotação da hipoteca do Banco do Nordeste constante na escritura pública, que aparece com numeração diferente. Aponta que diante dessas inconsistências questionou o fato e recebeu uma nova certidão do imóvel, emitida em 04/11/2014, sendo informado pelo Cartório que houve um equívoco na emissão da certidão anterior (doc. 05). Informa por fim que, quando solicitou novamente o documento, recebeu uma certidão do imóvel em 18/07/2016, constatando várias inconsistências nos registros e averbações e que o documento estava completamente diferente dos emitidos anteriormente. Aponta que pediu esclarecimentos à titular do Cartório mas esta quedou-se inerte.

Instada a se manifestar, a titular da Serventia reclamada, Sra. Mirian de Holanda Vasconcelos, rechaçou as alegações informando que em 05/06/2014 foi apresentada para registro a escritura pública de abertura de crédito (doc. 03), com garantia hipotecária, mas que o mencionado documento foi qualificado negativamente porque dela (da escritura) constava, ao arripio da realidade da matrícula nº 7.198 que a proprietária Construtora Saint Enton LTDA, estava na posse mansa e pacífica do imóvel hipotecado, o que não correspondia a realidade pois constava averbação AV-7, de decisão de manutenção de posse do bem imóvel em foco da Construtora Queiroz Galvão S.A.; além de constar a AV-8 da tramitação de um cumprimento de sentença promovido pelo banco Panamericano contra a construtora Saint Enton LTDA e outros processos, em contradição à Escritura Pública que consignava que o imóvel em questão estava livre e desembaraçado de ônus. Aponta que a etiqueta aposta no final do documento 03, juntado pelo reclamante, foge completamente dos padrões das etiquetas da Serventia, pelo tamanho, fonte, além de afirmar que a assinatura nela lançada não partiu do punho da titular do Cartório, e que o selo físico usado na etiqueta o ACY 060685 foi usado na prenotação do ato de nº AV – 10.37.198 em 11/07/2014. Aponta que depois da expedição da primeira nota de devolução houve o reingresso da mesma escritura, ocorrendo a expedição de notas devolutivas contendo basicamente as mesmas exigências para a possibilidade de registro do título, e que, diante disso posteriormente foi apresentado ao Cartório a escritura pública de renovação, retificação e ratificação (doc.08), a qual estranhamente não foi acostada pelo reclamante, apontando que a existência da AV-7 que se reporta à manutenção de posse era de conhecimento das partes contratantes. Alega ter havido montagens nas certidões apresentadas pelo reclamante (doc. 04,05 e 06). Que o selo físico ADT 053826 foi improvisamente utilizado nas sobredita data de 14.10.2014 quando nessa data a Serventia reclamada já utilizava o selo eletrônico. Afirma, por fim que a reclamação em análise está repleta de dados inidôneos e frágeis e que os procedimentos do 1º Cartório de Imóveis foram pautados na mais visível observância dos ditames legais sustentando que a documentação acostada pela reclamada possui inquestionável força probante, razão pela qual requer o arquivamento dos autos.

É o sucinto relatório. Opino.

Não se consegue vislumbrar um oficial de registro, dotado da independência que lhe é dada por lei¹, sem que tenha autonomia para decidir sobre a aptidão dos títulos que lhes são apresentados para fins de registro.

¹ Art. 28 da Lei 8.935/94. Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei.

O registrador não é mero funcionário público, nem simples particular em colaboração com a administração, mas verdadeiro operador de função registral, com independência e autonomia.

Da leitura das peças apresentadas pelas partes, verifica-se que a reclamação formulada pelo Banco do Nordeste é de certo modo temerária. O seu pedido de correção do registro da hipoteca na ordem constante da escritura pública (doc. 03- fls. 52/66) não tem nenhum

fundamento. Primeiro por apontar que este documento foi registrado em 11/07/2014, sob o nº R-7/37.198, juntando documento com etiqueta do Cartório reclamado na qual a titular da Serventia questiona sua emissão e não reconhece sua assinatura.

Na verdade o que se extrai dos autos é que em 11/06/2014, foi expedida e recebida uma nota devolutiva (fls. 98) demonstrando as averbações constantes sob o nº AV-7 e AV-8, motivo impeditivo ao registro da escritura em questão. Posteriormente, em 03/07/2014, constata-se que foi lavrada uma escritura pública de renovação, retificação e ratificação justamente para constar a existência da AV-7 da matrícula 37.198, que foi obscuramente omitida pelo reclamante.

Em relação ao documento de fls. 68/70, verifica-se que a terceira folha da suposta certidão apresentada é completamente diferente das duas anteriores, assim como as folhas das páginas 72/75 e 76/79, logo supõe-se que houve alguma montagem no conteúdo das certidões ora apresentadas.

Assim, diante da robustez do conjunto probatório acostado aos autos pela reclamada, verifica-se que não houve nenhuma irregularidade nos procedimentos realizados pelo 1º Ofício de Imóveis de maneira que opino pelo arquivamento da presente reclamação.

É o parecer que submeto à apreciação.

Recife, 05 de setembro de 2019.

Carlos Damião Pessoa Costa Lessa

Juiz Auxiliar da Corregedoria

Extrajudicial da Capital

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Procedimento: 283/2018 Tramitação: 465/2018

Requerente: Banco do Nordeste S.A.

Requerido: Primeiro Ofício de Registro de Imóveis do Recife/PE

Interessada: Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco

Acolho os termos do parecer, os quais adoto, razão pela qual **DECIDO** pelo arquivamento da presente reclamação.

É como decido.

Recife, 10/09/2019.

FERNANDO CERQUEIRA NORBERTO DOS SANTOS

Corregedor Geral da Justiça

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Gabinete do Corregedor

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS Nº 581/2019 (PROTOCOLO DE TRAMITAÇÃO Nº 588/2019)

INTERESSADO: Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco

RECLAMADO: (...)

ASSUNTO: adoção de medidas disciplinares em face dos servidores que não apresentaram declaração de bens e valores. Pedido de Providências 0005876-33.2018.2.00.0000. Inspeção 6072-37.2017-TJPE-DET1.