

seguintes contraentes: **JÁIRO WALTERLAN DA SILVA** e **VALESKA VASCONCELOS**. Se alguém souber de algum impedimento, acuse-se para fins de Direito no prazo da Lei. Dado e passado nesta Capital, Recife, 03 de junho de 2021. Eu, Roseana Andrade Porto.

Cartório do 12º Distrito de Registro Civil das Pessoas Naturais da Capital

Marcela Souto Maior Sales

Delegatária Interina

### EDITAL DE PROCLAMAS

**MARCELA SOUTO MAIOR SALES**, Delegatária Interina de Registro Civil e Casamentos do 12º Distrito Judiciário – Poço da Panela, Recife Capital do Estado de Pernambuco, faz saber que estão habilitando - se para casar - se por este Cartório, os seguintes contraentes: **ELIAS MARIA DO NASCIMENTO** e **ERIKA CAMYLA DE MELO PASTOR DO NASCIMENTO**. Se alguém souber de algum impedimento acuse - o para fins de Direito no prazo da Lei. Dado e passado nesta cidade do Recife – PE, em \_\_\_\_\_. Eu, Marcela Souto Maior Sales, Delegatária Interina, fiz digitar e assino.

Recife, 03 de junho de 2021

**MARCELA SOUTO MAIOR SALES – Delegatária Interina**

**SEI N. 00013140-35.2021.8.17.8017**

#### CONSULTA

**EMENTA:** CONSULTA. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. AQUISIÇÃO DE LOTES DE TERRENOS RURAIS. REGULARIZAÇÃO DOS CONTÍGUOS E CONSTANTES EM ESCRITURAS PÚBLICAS. TOPOGRAFO. MEDIÇÃO POR GPS ATRAVÉS DE GEORREFERENCIAMENTO SUBSCRITA POR ENGENHEIRO TÉCNICO INSCRITO NO CREA. COMPETÊNCIA DO TABELIÃO PARA QUESTIONAR E MANDAR ALTERAR O RESULTADO DO DOCUMENTO ASSINADO POR ENGENHEIRO INSCRITO NO CREA. OPINATIVO DA ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS DE PERNAMBUCO - ARIPE. ORIENTAÇÕES GERAIS, INCLUSIVE QUANTO À POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE DÚVIDA REGISTRÁRIA, PREVISTA NO ART. 198 DA LEI Nº 6.015/73.

Trata-se de consulta realizada pela Sra. Ana Maria Moura, na qual alega ter comprado quatro propriedades rurais, contíguas, em uma cidade do interior.

Afirma que três das propriedades possuem escritura, e uma que não possui referido documento será resolvida com um advogado.

Alega que ao dar entrada em um Cartório, nas três propriedades que possuem escrituras foi informada que era necessário contratar um topógrafo para fazer a medição. Esclarece ter contratado o topógrafo que mediu por GPS, através de georreferenciamento, conforme solicitado, com assinatura de engenheiro técnico do CREA. Prossegue informando que o total que foi informado no ato da compra, sem medição, era de 19 ha. Após a medição do topógrafo, deu 17,3.

Diz que ao receber, o responsável do Cartório disse que, em 10 anos de profissão, nunca tinha visto propriedades darem uma medição redonda.

Assevera que questionou o topógrafo e o mesmo informou que “devido as propriedades, que são do mesmo proprietário, não há divisão entre elas, mas só nas laterais, dividindo com as dos vizinhos”. Então o topógrafo, baseado nas escrituras (documento original), jogou entre elas o tamanho informado e o GPS foi calculando, dando números aproximados.

Indaga o seguinte: se o Tabelião tem competência para questionar e mandar alterar um resultado que está assinado por um profissional do CREA? Caso haja algum erro a responsabilidade não é de quem assina? Se o Cartório está questionando a veracidade das informações, cabe ao Cartório contratar um topógrafo para confrontar os resultados?

Notificada, a Associação dos Registradores de Imóveis de Pernambuco-ARIPE, emitiu opinativo consignando a título de orientação geral, em síntese, que embora não haja elementos seguros suficientes a propiciar uma exata compreensão das exigências e da controvérsia posta, esclarece que descabe a qualquer titular indicar profissionais técnicos ou jurídicos para a realização de serviços extracartorários. Que “os trabalhos técnicos efetuados por profissional técnico legalmente habilitado pelos órgãos competentes e com respectiva anotação de responsabilidade técnica (quando cabível) possuem presunção relativa de que tenham sido elaborados de acordo com a realidade. Assim o é no caso de procedimentos de retificações de áreas em que as sondagens realizadas por tais profissionais são de sua inteira responsabilidade gerando, salvo elemento indicativo em sentido contrário, presunção de veracidade. Calhando ressaltar que o especialista técnico pode vir a responder perante seu órgão de classe caso preste informações destoantes com o que tenha efetivamente apurado em campo. Acrescentou que ao Registrador cabe a responsabilidade pela análise dos dados que lhe são apresentados, especialmente, cotejando com as informações que já constam previamente da tábuca predial. Por último, orientou que mantida a recusa e correspondente irresignação, venha a consulente a se utilizar do procedimento de Dúvida Registrária, prevista no art. 198 da Lei Federal nº 6.015/73, cuja competência para processamento e julgamento encontra-se regulada pelo Código de Organização Judiciária deste Estado”.

**É o relatório, passo a responder ao que foi consultado.**

Como bem destacado no opinativo da Associação dos Registradores de Imóveis – ARIPE, no caso em exame não há elementos seguros suficientes a propiciar uma exata compreensão das exigências e da controvérsia posta, nem comprovação de que os fatos tenham acontecido como narrado na consulta, de maneira que as respostas à presente consulta são dadas como meio de orientação geral.

Feita a ressalva acima, cumpre referir que não deve o titular das serventias indicar profissionais para a realização de atos extracartorários, pois os serviços notariais e de registro conforme a Constituição Federal, artigo 236, serão exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, sendo que lei regulará suas atividades e disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, oficiais de registro e de seus prepostos.

Os questionamentos relativos a ter o Tabelião competência para questionar e mandar alterar um resultado assinado por um profissional do CREA, sobre a responsabilidade recair sobre quem assina e relativamente a caber ao Cartório contratar um topógrafo para confrontar os resultados, devem ser respondidos em conjunto.

A consulente informa que o total que foi informado no ato da compra, sem medição, era de 19 hectares, constatando após a medição do Topógrafo, ter adquirido uma área de 17,3 hectares.

Anote-se que as consequências jurídicas em caso de discrepância entre a medida da área do imóvel e aquela que consta no contrato variam de acordo com a modalidade do contrato de compra e venda de imóvel (art. 500 do Código Civil).

Ademais, a descrição do imóvel com justeza é obrigatória, e decorre do princípio da especialidade, a exigir que cada unidade imobiliária figure completa e corretamente caracterizada no Registro de Imóveis.

Não se concebe que um imóvel possa ser transcrito ou inscrito com deficiências a respeito de seus característicos e confrontações.

Neste sentido é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

"DIREITO CIVIL.RECURSO ESPECIAL. REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL. INDIVIDUALIZAÇÃO. MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIAMENTO. NECESSIDADE. LEIS 6.015/1973 E 10.267/2001. 1- O princípio da especialidade impõe que o imóvel, para efeito de registro público, seja plenamente identificado, a partir de indicações exatas de suas medidas, características e confrontações. 2- Cabe às partes tratando-se de ação que versa sobre imóvel rural, informar com precisão os dados individualizadores do bem, mediante apresentação de memorial descritivo que contenha as coordenadas dos vértices definidores de seus limites, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro. Inteligência do art. 225, caput e § 3, da Lei nº 6.015/73. 3- Recurso Especial provido." (RESP 200901265575, Nancy Andrighi, STJ, Terceira Turma, DJE 27/05/2013).

Os trabalhos técnicos efetuados por profissional legalmente habilitado pelos órgãos competentes, gozam de presunção relativa de veracidade. Sendo certo que verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes, por exemplo, do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais, conforme disposto no art. 213, II, §14, da Lei nº 6.015/73.

Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido na Lei nº 6.015/73, conforme preceitua o art. 1º, da referida lei, de maneira que **os titulares das serventias, dentre os quais os Registradores de Cartórios de Imóveis possuem competência para examinar documentos, proceder vistorias, realizar todos os atos aptos a assegurar a segurança e eficácia dos atos jurídicos**.

Conforme se sabe, o Registro cria presunção relativa de verdade. É retificável, modificável.

Oficial é um receptor da declaração de terceiros, examina o título segundo critérios predominantemente formais, e em caso de dúvida para proceder com o registro, deverá lançar mão do Procedimento de Dúvida Registrária, porquanto pedido de natureza administrativa, a requerimento do apresentante do título, a fim de dirimir qualquer indeterminação existente. (art. 198, da Lei 6.015/73)

**Portanto, a resposta para a consulta formulada é que dever-se-á aplicar o que preconiza a Lei nº 6.015/73, conforme razões acima aduzidas.**

Certifique-se o (a) interessado (a), encaminhando-se cópia do opinativo da ARIPE, cumpra-se, publique-se, encerre-se este SEI nesta unidade.

Recife, (data registrada no sistema).

**Dr. Carlos Damião Pessoa Costa Lessa**

Juiz Corregedor Auxiliar

Corregedoria Auxiliar para o Serviço Extrajudicial.

SEI 00018114-43.2021.8.17.8017

**DESPACHO - TJPE-111111111111/CORREGEDORIA GERAL-300000000/  
CORREGEDORIAS AUXI-3110000000/CORREGEDORIA AUX EXTRAJUDICIAL**

Trata-se de solicitação formalizada a esta CAE pela Tabeliã e Oficiala Titular do Ofício de Registro Civil de Pessoas Naturais do 9º Distrito Judiciário da Capital, para proceder com alteração de horário de funcionamento da Serventia, com base no Provimento nº 95/2020-CNJ e Provimento nº 18/2020-CGJ-TJPE, passando o Ofício a funcionar para atendimento ao público das 9 horas às 16 horas, ininterruptamente, observadas as normas da legislação do trabalho e disposições do Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais de PE.

Esclarece que a motivação da solicitação é decorrente da necessidade de atender as escaças de horários dos planos do governo, evitando-se aglomerações e para atender as necessidades da clientela local, mantendo-se as 7 horas de atendimento.

Era o que tinha a relatar, passo a decidir.

De acordo com o nosso Código de Normas do Extrajudicial, o horário de funcionamento das serventias poderá ser modificado, em casos especiais, mediante autorização do Corregedor Geral da Justiça ou, por delegação, do Juiz Diretor do Foro local. Não há condicionamento à homologação da Portaria pela CGJ.

Sendo assim, considerando que a interessada procedeu de forma correta ao pedir autorização à CGJ para proceder com a mudança de horário, conforme preconiza o § 3º do art. 53 do Código de Normas, **fica autorizada a alteração do horário de funcionamento, na forma solicitada.**

Sendo assim, determino que se anote nos arquivos da Serventia a alteração do horário de seu funcionamento para atendimento ao público, bem com que se deu com observação das normas da legislação do trabalho e disposições do Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais de PE,