

PPP 525/2018 CGJPE**CONSULENTE:** Antonio Ricardo Ferreira Medeiros – OAB/PE nº 40.347**INTERESSADO:** Corregedoria Geral da Justiça do estado de Pernambuco**Assunto:** Consulta. Usucapião extrajudicial

EMENTA: *REGISTRO DE IMÓVEIS – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – EXIGÊNCIA DO REGISTRADOR DE SE PROCEDER A UM INVENTÁRIO PREVIAMENTE – INDICAÇÃO DE ÔBICE NORMATIVO QUE NÃO EXISTE NAS NORMAS DE SERVIÇO DO ESTADO – DESNECESSIDADE DE INVENTÁRIO – MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE – NOTIFICAÇÃO DA DÉLEGATÁRIA PARA APRESENTAÇÃO DE JUSTIFICATIVA PARA INDICAÇÃO DO CONTEÚDO NORMATIVO QUE INEXISTE NAS NORMAS DO ESTADO*

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

Publique-se, notifique-se a delegatária.

Recife, 15 de outubro de 2018.

Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos

Corregedor Geral da Justiça

PPP 530/2018 CGJPE**CONSULENTE:** Washington Vivaldi de Melo – Gerente Geral do Banco de Brasil de Belo Jardim/PE**INTERESSADO:** Corregedoria Geral da Justiça do estado de Pernambuco**Assunto:** Consulta

EMENTA: *REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITOS PARTICULARES AUTORIZADOS EM LEI, ASSINADOS PELAS PARTES E TESTEMUNHAS – CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO RURAL – EMOLUMENTOS CONFORME ATO II, TABELA E – NECESSIDADE DO RECONHECIMENTO DE FIRMA APENAS PARA O DEVEDOR DA OBRIGAÇÃO CONTIDA NO CONTRATO – DESNECESSIDADE PARA TESTEMUNHAS – LEI 6015, ART. 221, II – MITIGAÇÃO DA EXIGÊNCIA DO RECONHECIMENTO, PARA QUEM NÃO FIGURE COMO PARTE NA RELAÇÃO JURÍDICA – DESNECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS DE IDENTIDADE AUTENTICADOS QUANDO DO REGISTRO DO CONTRATO*

Consulta proposta por Washington Vivaldi de Melo, funcionário do Banco do Brasil, versando sobre contrato de abertura de crédito rural fixo.

Em suas razões, o consulente afirma que o Oficial de Registro não reconhece o contrato de abertura de crédito rural fixo (contrato da pronaf) como título rural, conforme “ato II”, Tabela “E” da tabela de custas e emolumentos, que seria de R\$ 164,16 (cento e sessenta e quatro reais e dezesseis centavos), enquadrando o ato no item IV que cobra por valor do contrato, emitindo a guia no valor superior a R\$ 500,00 (quinhentos reais). Questões trazidas:

O documento levado a registro tem natureza de título rural?

É obrigatório, para o registro do referido contrato, o reconhecimento de firma das testemunhas?

É obrigatório, para o registro do referido contrato, a apresentação de cópia da identidade autenticada do financiado?

Vista dos autos à ARIPE, que não apresentou Parecer.

É o relatório. Opino.

Inicialmente, definindo a natureza do contrato, a cédula de crédito rural configura promessa de pagamento em dinheiro, sem ou com garantia real cedularmente constituída, sendo um título civil, líquido e certo, exigível pela soma dela constante ou do endosso, além dos juros, da comissão de fiscalização, se houver, e demais despesas que o credor fizer para segurança, regularidade e realização de seu direito creditório. Pode ser constituída das seguintes formas: (i) cédula rural pignoratícia; (ii) cédula rural hipotecária; (iii) cédula rural pignoratícia e hipotecária; e (iv) nota de crédito rural.

O contrato trazido em consulta perfaz natureza essencialmente rural, trazendo previsão, entre outros, de dados da operação, no valor de R\$ 25.439,04 (vinte e cinco mil, quatrocentos e trinta e nove reais e quatro centavos), destinação do crédito (custeio da produção de matrizes bovinas, bovinocultura, corte, cria/recria, etc.) e garantia em forma de penhor rural, com indicações de animais para solver a dívida.

Assim, deve o cálculo dos emolumentos obedecer a tabela "E", ato "II".

Quanto aos demais objetos da consulta, versam sobre necessidade de reconhecimento de firma do devedor, testemunhas e apresentação de documento de identidade autenticado, para que se dê o registro do título.

A matéria está prevista no artigo 221 da lei 6015/1973. Vejamos:

Art. 221 - Somente são admitidos registro: [\(Renumerado com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975\)](#).

II - escritos particulares autorizados em lei, **assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas**, 1 dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

Por sua vez, as Normas de Serviço do estado:

Art. 962. Somente serão admitidos a registro ou averbação os seguintes títulos

III – contratos ou atos particulares autorizados em lei, com força de escritura pública, assinados pelas partes e por 2 (duas) testemunhas, com as firmas reconhecidas;

De se notar que a matéria encontra previsão expressa nas normas de regência. Contudo, diante da dinamicidade das relações creditícias, parece despendioso e demasiado exigir que a assinatura das testemunhas seja objeto de reconhecimento de firma, uma vez que já teremos o reconhecimento da firma do próprio devedor, do contratante. Será em face deste que recairá a dívida, bem como a obrigação de pagar.

Nas normas de serviço dos estados, há previsões semelhantes a este entendimento, como podemos observar no TJSP:

110. Somente serão admitidos a registro:

B - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento de firma quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH);

Em precedente:

VOTO Nº 21.329

Registro de Imóveis – Contrato de Locação – Cláusula de vigência e pacto de preferência – É injustificável praticar dois atos para garantir a eficácia real das previsões contratuais (registro e averbação) – É suficiente o registro em sentido estrito – Pedido conhecido como dúvida inversa – Indisponibilidade do § 1.º do artigo 53 da Lei n.º 8.212/91 não obstaculiza o registro do pacto locatício – Instrumento particular – Necessidade de subscrição pelos contratantes com firmas reconhecidas – Assinatura pelas testemunhas prescindível (artigo 221 do CC) – Apresentação de uma das vias originais do instrumento contratual – Inocorrência – Dúvida prejudicada – Recurso não conhecido.

(Apelação Cível n.º 0018645-08.2012.8.26.0114)

Esclarecedor, nesse ponto, e também a respeito da subsistente indispensabilidade do reconhecimento das firmas dos contratantes, o escólio de Kioitsi Chicuta:

O que, hoje, porém, pode causar celeuma é a exigência de assinatura de testemunhas, máxime em face da alteração constante do art. 135 do antigo CC, dispondo o atual, em seu art. 221, que ... A alteração é substancial, pois, em relação à escritura particular, não mais exige subscrição por duas testemunhas. A Lei do Inquilinato observa a regra geral do Código Civil em relação a esse pormenor, mesmo porque não estabelece qualquer previsão específica, restando derogado parcialmente o art. 169, inciso III, da Lei 6.015, de 1973, quanto a essa exigência .

Por fim, quanto à exigência de apresentação de documento autenticado de identidade do financiado, também se mostra desnecessária, haja vista que estes documentos são externos ao documento objeto do registro. O reconhecimento da firma do devedor, que virá aposta no contrato, bastará para conferir segurança ao título.

É o parecer. Sub Censura.

Recife, 03 de outubro de 2018.

Grifei.

Dr. Carlos Damião Pessoa Costa Lessa

Juiz Corregedor Auxiliar

Serviços Notariais e de Registro da Capital