

Corregedor Geral da Justiça

Consulta nº 249/2017 – CGJ

Consultante: Lauriano Alves Correia Junior, Titular do Primeiro Ofício da Comarca de Petrolina

Interessado: Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco

Assunto: Consulta sobre valor de emolumentos em contrato de abertura de crédito

Consulta – Contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças – Registro na matrícula matriz - Existência de matrículas individualizadas – Cobrança sobre vários atos – Teto dos emolumentos vinculados a cada um dos negócios isoladamente considerados, não limitando vários atos autônomos e independentes entre si

Consulta formulada pela titular do 1º Cartório de Notas e Registro de Imóveis da comarca de Petrolina, com fundamento no artigo 172, II, nos termos a seguir.

Em 26 de janeiro de 2017, foi apresentado para registro, sob o número de protocolo 201.758, pela empresa JB Construções e Engenharia LTDA, contrato de abertura de crédito e Mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, celebrado entre Caixa Econômica e a Sociedade empresária apresentante, no valor de R\$ 8.465.968,82 (oito milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, novecentos e sessenta e oito reais, e oitenta e dois centavos). Na ocasião da recepção do título, foi emitida guia SICASE no valor de R\$ 5.374,59 (cinco mil, trezentos e setenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos), tendo em vista a quantia alcançar o teto dos emolumentos fixados no estado de Pernambuco.

Posteriormente, ao se analisar a documentação depositada, verificou-se que o valor estava incorreto, visto que se tratava de diversos atos (são 169 unidades, já devidamente individualizadas), que totalizariam R\$ 70.473,41 (setenta mil, quatrocentos e setenta e três reais, quarenta e um centavos), e não apenas de um, no valor máximo da tabela, razão pela qual foi emitido novo SICASE do valor complementar, em R\$ 65.099,22 (sessenta e cinco mil, noventa e nove reais e vinte e dois centavos).

Afirma o consultante que, conforme o artigo 155 do Código de Normas, o pagamento de emolumentos é assegurado no caso de registro de hipoteca que garanta financiamento de loteamento ou de empreendimento que tenha o seu memorial descritivo ou de incorporação depositado, segundo determinam as leis 6766/79 e 4591/64, independentemente dos números de lotes ou unidades autônomas de que seja o mesmo constituído.

No caso dos autos, o Loteamento nova vida II já está registrado na matrícula 54.729/10, portanto não sendo o caso de garantia de financiamento de loteamento, vez que este já preexiste. Por outro lado, não foi depositado em cartório o memorial descritivo ou de incorporação relativo ao empreendimento. O contrato que está sendo levado a registro versa sobre abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica para empreendimento imobiliário. Por fim, a cláusula B.3 do contrato em questão diz, textualmente, que: "conta de nº 0812-003-00003211-4, de titularidade do devedor, para crédito dos valores provenientes das vendas à vista e das parcelas dos recebíveis decorrentes da cobrança bancária CAIXA relativos às vendas a prazo das unidades autônomas financiadas pelo devedor".

Nestes termos, formula-se a presente consulta nos termos do 172, II, do Código de Normas, para que se aprecie o entendimento do titular da serventia, a respeito dos emolumentos cobrados para prática do ato.

É o relatório. Opino.

O procedimento registral em análise traz consigo algumas peculiaridades que devem ser consideradas.

Inicialmente, o título levado a registro é um contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças.

Em um primeiro momento, quando da recepção do título, foi emitida guia SICASE no valor de R\$ 5.374,59 (cinco mil, trezentos e setenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos).

Após, considerando que o título tratava de diversos atos (são 169 unidades, já devidamente individualizadas), que totalizariam R\$ 70.473,41 (setenta mil, quatrocentos e setenta e três reais, quarenta e um centavos), e não apenas de um ato, no valor máximo da tabela, pelo que foi emitido novo SICASE do valor complementar, em R\$ 65.099,22 (sessenta e cinco mil, noventa e nove reais e vinte e dois centavos).

Conforme o entendimento demonstrado pelo titular da serventia, o loteamento está registrado sob a matrícula matriz do empreendimento, nº 54.729, desde setembro de 2010, mas já **houve a abertura de matrículas individualizadas** das unidades autônomas que

foram destacadas da matrícula mãe. Neste sentido, podemos dizer que o contrato escapa ao teto dos emolumentos, tendo em vista a inexistência de vários negócios autônomos entre si.

Perfeitamente possível a ocorrência de negócios autônomos, estes constando de um único título, e neste caso a cobrança se dá por cada uma das unidades, de modo singular. Obviamente, aqui os emolumentos totais devidos escapam ao teto, como simples resultado da soma de cada um dos atos que são praticados em cada matrícula, consideradas em sua individualidade.

Logo, o registro do contrato em análise irá ocorrer conforme o entendimento esposado pelo Registrador. Os emolumentos deverão incidir sobre cada uma das matrículas correspondentes aos respectivos lotes.

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

Sub censura.

Recife, 31 de janeiro de 2018.

Dr. Sérgio Paulo Ribeiro da Silva

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, 31 de janeiro de 2018.

Desembargador Antonio de Melo e Lima

Corregedor Geral da Justiça

RECLAMANTE: Edson Gomes

RECLAMADO : 8º Tabelionato de Notas da Capital

ASSUNTO: Pedido de Providências para lavratura de Escritura Pública

TABELIONATO DE NOTAS – PROCEDIMENTO PRELIMINAR PRÉVIO – RECLAMAÇÃO – LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DEFINITIVA – RECUSA – EXIGÊNCIAS PAUTADAS NA LEGALIDADE – INEXISTÊNCIA DE JUSTA CAUSA PARA INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR – JUÍZO DE QUALIFICAÇÃO NOTARIAL ADEQUADO E PROPORCIONAL – INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA – IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO

PARECER

Edson Gomes propôs Reclamação Disciplinar, em face do titular do 8º Tabelião de Notas da Capital, sob o fundamento de que foi investido de poderes especiais para vender, prometer vender, ceder, prometer ceder ou de qualquer forma alienar as lojas de número 104, 105, 111, e 112, existentes no edifício de lojas comerciais denominado "TOP CENTER", podendo ainda o outorgado, ao realizar o negócio de alienação dos referidos imóveis, tudo promover, requerer, assinar, pagar taxas, passar recibo, dar quitação, representar a outorgante e seus representantes legais perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, autarquias e cartórios em geral, inclusive perante o IAPAS, transmitir direito, domínio, ação e posse, responder por evicção, assinar escrituras preliminares e definitivas de compra e venda ou a que se fizer necessária e substabelecer.

Foi dito pelo peticionário que no mês de maio de 2013 ingressou no cartório suprarreferido com toda documentação necessária para a lavratura da escritura pública de venda e compra de alguns dos imóveis acima listados. Afirma o reclamante que, decorridos mais de três anos, a escrevente Valéria Maria Alves e Silva não deu o devido andamento à prática do ato e vem se negando a concluir a lavratura das escrituras, fato que o tem prejudicado.

Objeto da presente reclamação: