

de Trabalho com representantes dos Registradores de Imóveis, da Secretaria de Administração e da Corregedoria a fim de elaborar um projeto de normatização em âmbito estadual.

Salvo melhor juízo, sob censura do Excelentíssimo Corregedor-Geral de Justiça do Estado de Pernambuco.

Recife, 19 de julho de 2019.

**Carlos Damião Lessa**

Juiz Corregedor Auxiliar dos Serviços Notariais e de Registro da Capital

**LEI 6015/1973**

**ART. 182** - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação.

**ART. 186** - o número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente".

**Pedido de Providências** nº 388/2019 - CGJ

**Tramitação** nº 393/2019

**Consultante:** Luís Eduardo Cavalcanti Antunes – Secretário Executivo de Administração do Estado de Pernambuco.

**Interessado:** Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ

**Assunto:** Consulta sobre a possibilidade de normatização de procedimentos relativos à regularização de imóveis estaduais.

### **CONCLUSÃO**

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

Publique-se.

Recife, 30 de julho de 2019.

**Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos**

Corregedor Geral da Justiça.

#### **1. CONSULTA 79/2019 (TRAM. 079/2019)**

**CONSULENTE:** Ricardo José Amorim Campos – Tabelião da Serventia Registral e Notarial de Santa Maria do Cambucá/PE

**ÓRGÃO JULGADOR:** Corregedoria Geral da Justiça do estado de Pernambuco

**EMENTA:** *ESCRITURA DE COMPRA E VENDA – QUESTIONAMENTOS SOBRE A QUALIFICAÇÃO PELO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS*

Consulta formulada por Ricardo José Amorim Campos nos termos seguintes:

1. Apresentada a escritura de compra e venda de imóvel para registro, poderia o Oficial de Registro de Imóveis exigir que se apresentasse os comprovantes do recolhimento dos tributos incidentes (ITBI), devidamente informados na escritura?
2. Apresentada escritura de compra e venda de imóvel para registro, poderia o oficial exigir que se apresentasse CND relativa aos tributos municipais ou mesmo pessoais devidamente informadas na escritura?
3. Apresentada escritura de compra e venda de imóvel para registro, poderia o oficial exigir que se apresentassem os documentos pessoais dos adquirentes e respectivas certidões de Registro Civil, devidamente informados na escritura?
4. Apresentada escritura de compra e venda poderia o oficial de registro de imóveis exigir que em relação à certidão de propriedade por ele expedida, o notário transcreva os selos nela contidos, embora citada o notário transcreva os selos nela contidos, embora citada a certidão na escritura e da expedição?
5. Apresentada a escritura de compra e venda de imóvel para registro, lavrada nos termos do artigo 2º, §1º, da lei 7433/85, poderia o oficial exigir que se apresentasse com o traslado o original da certidão de propriedade por ele mesmo expedida?
6. Apresentada a escritura de compra e venda de imóvel para registro, poderia o Oficial de Registro se negar a realizar o registro para discordar do valor da avaliação fiscal constante do lançamento do ITBI?

**Conclusos . Opino.**

Ponto s (01 e 02). Na primeira questão, deve proceder conforme item 298 do Código de Normas. No questionamento (02). CND municipal, deve ser exigida pelo oficial?

Presume-se que o consultante trate da questão atinente à Escritura Pública de Compra Venda – o que se conclui pelo conjunto das perguntas.

Neste caso, tem-se que uma vez que a CND Municipal referente ao IPTU tenha sido apresentada (ou dispensada de forma expressa pelo adquirente) no momento da lavratura, não cabe a Oficial exigí-la novamente porquanto o ato negocial ali se operou.

Ademais, o objetivo de se exigir a Certidão Negativa de Débitos de IPTU na lavratura de atos translativos é resguardar o adquirente quanto a débitos anteriores à sua aquisição – diferentemente do interesse resguardado, por exemplo, quanto à Certidão Negativa de Tributos Federais prevista na Lei 8.212/91 porquanto, neste último caso, o que se busca tutelar é o interesse Fazendário no adimplemento da dívida ativa.

Deste modo, havendo apresentação ou dispensa no ato negocial corporificado na escritura tem-se que os direitos do adquirente restaram resguardados.

Quesitos 3 e 4. Apresentada escritura de CV de imóvel pra registro, o oficial pode exigir que em relação a certidão de propriedade por ele expedida o notário transcreva os selos nela contidos, embora mencionada a certidão na escritura?

Não há previsão normativa para que conste da escritura os selos informados na certidão imobiliária; o normativo exige neste caso apenas a referência expressa à certidão imobiliária, a observância de seu prazo de validade de trinta dias e a data de sua emissão:

*Art. 298. Além dos requisitos do art. 291 deste Código de Normas, as escrituras relativas a imóveis e direitos reais devem conter ou consignar de modo expresso:*

*II – a certidão de propriedade e de inexistência de ônus do imóvel, com o número da matrícula no cartório de registro imobiliário competente, cujo prazo de validade será de 30 (trinta) dias, **com referência expressa à sua data de emissão**; - grifamos.*

Assim, nas Escrituras Públicas de Compra e Venda deverá, o Tabelião, delas fazer constar a data de emissão das certidões imobiliárias de que fez uso; não há, portanto, previsão normativa expressa para que faça constar da escritura também os selos constantes das referidas certidões imobiliárias que lhe foram apresentadas.

Deste modo, não deve o Oficial vir a qualificar negativamente Escrituras Públicas sob alegação que os selos das certidões imobiliárias utilizadas na lavratura do referido ato notarial não foram citados no traslado.

Esclarece-se, para que não paire dúvidas, que o selo do Ato Notarial translatório de todos os demais atos instrumentalizados pelo Tabelião devem, estes sim, vir expressos no traslado por dizer respeito a ato praticado pelo próprio Tabelião.

5) Apresentada escritura de CV, o oficial pode exigir além do traslado o original da certidão de propriedade por ele mesmo expedida?

Em princípio inexistente base legal para que o Oficial exija a expedição de certidão por ele mesmo expedida anteriormente, ainda que sob a justificativa de seu uso para qualificar um título a ele apresentado; no caso em apreço, tendo, o Oficial, o repositório de matrículas e transcrições em seu próprio acervo, faz-se desnecessário exigir a expedição de uma certidão desses assentos ao receber uma Escritura Pública de Compra e Venda.

Noutro giro, não se pode descuidar que a expedição de certidão dos assentos imobiliários é requisito fundamental à lavratura da Escritura de Compra e Venda devendo ser regularmente exigida pelo Tabelião; o que não existe, contudo, é a exigência que determine expedição da certidão para qualificação do título que lhe foi apresentado. Caberá ao Oficial, neste caso, proceder à qualificação do Título com base nas consultas que integram o seu acervo prescindindo de expedição de nova certidão para este fim.

Assim, descabida é a exigência no caso.

Quesito 6. O oficial pode se recusar a registrar por discordar do valor fiscal constante da avaliação do ITBI?

Não, porquanto o lançamento tributário é matéria privativa da autoridade fiscal. Assim, uma vez que a Fazenda tenha avaliado o imóvel não detém o Registrador legitimidade para questionar tal ato avaliativo.

Ademais, não cabe ao Oficial exercer função de revisor da atividade do Fisco cabendo-lhe tão somente fiscalizar o regular recolhimento do tributo não podendo, nem mesmo, impugnar eventual lançamento que julgue menor ou equivocado. Veja-se:

EMENTA NÃO OFICIAL: 1. A fiscalização de índole tributária feita pelo Oficial, é limitada à constatação da higidez e regularidade das informações e valores. 2. Apenas os Agentes do fisco é que se mostram aptos a lavar autos de infração e impor sanção pelo descumprimento fiscal. Dúvida improcedente. DECISÃO 1ª VRPSP; DATA: 4/11/2004 DATA DOE: FONTE: 000.04.089147-0 LOCALIDADE: SÃO PAULO (18º SRI) ; Cartório: Relator: Venício Antonio de Paula Salles

Sentença – Pedido de Providências – Autos de infração perante a Municipalidade acerca de registros de transmissão sem a comprovação do correto recolhimento do ITBI – Descabimento – Responsabilidade do oficial que recai somente sobre a análise do recolhimento dos tributos e não sobre valores – Eventuais questionamentos deverão ser dirimidos na via ordinária – Informação de que o titular recolheu as diferenças – Ausência de conduta irregular – Arquivamento do feito. **Processo 0032437-27.2019** –

Ao Registrador não é dado a faculdade sequer de questionar o valor recolhido do tributo em negócios em que intervém não podendo, assim, vir a impugnar ou intentar alterar o lançamento tributário referente ao valor fiscal atribuído pelo órgão competente.

Ademais, os normativos acerca da cobrança de emolumentos no Estado de Pernambuco trazem as bases de cálculos informando as hipóteses de incidência do valor fiscal – o que não pode ser alterado nem impugnado pelo Oficial – ainda que este entenda indevido ou a menor.

É o parecer, *s.m.j*

Recife, 18 de julho de 2019.

**Dr. Carlos Damião Pessoa Costa Lessa**

Juiz Corregedor Auxiliar

Serviços Notariais e de Registro da Capital

**CONSULTA 79/2019 (TRAM. 079/2019)****CONSULENTE:** Ricardo José Amorim Campos – Tabelião da Serventia Registral e Notarial de Santa Maria do Cambucá/PE**ÓRGÃO JULGADOR:** Corregedoria Geral da Justiça do estado de Pernambuco**EMENTA:** *ESCRITURA DE COMPRA E VENDA – QUESTIONAMENTOS SOBRE A QUALIFICAÇÃO PELO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS*

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

Publique-se.

Recife, 30 de julho de 2019.

**Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos**

Corregedor Geral da Justiça

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
CORREGEDORIA AUXILIAR DO EXTRAJUDICIAL DA CAPITAL

**Pedido de Providências** nº 452/2016 - CGJ**Tramitação** nº 470/2016**Consulente:** Des. Odilon de Oliveira Neto**Interessado:** Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ**Assunto:** Consulta acerca da cobrança de emolumentos sobre sequestro de bens para Procedimento Investigatório.**CONSULTA**

Trata-se de Consulta formulada pelo Des. Odilon de Oliveira Neto sobre a aplicabilidade da cobrança de Taxa de fiscalização de Serviços Notarias e Registrais (TSRN) e de Fundo Especial do Registro Civil (FERC) no caso de sequestro de bens para Procedimento Investigatório do Ministério Público, a fim de avaliar a cobrança de tais valores por parte do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Recife nos autos do Procedimento Investigatório do Ministério Público nº 0354541-3, bem como para possibilidade de confecção de instrumento de orientação para os demais procedimentos que porventura chegarem àquele Juízo.

**É o relatório. Em síntese.**

De modo sucinto, a consulta refere-se à incidência de emolumentos em face de ordem judicial que determine a indisponibilidade de bem em razão de procedimento investigatório do Ministério Público.

O julgador, ao ordenar a inscrição do sequestro no Registro de Imóveis, está dando cumprimento a dispositivo legal do Código de Processo Penal. Trata-se de medida acautelatória que tem como fito assegurar a condenação de eventual pena de multa, ou tem por objeto os proventos do crime. Denota interesse de natureza eminentemente pública, vez que o Estado-Juiz se impõe no intuito de assegurar a finalidade pública que se revela com a consecução da justiça.

**CPP - Art. 128.** Realizado o seqüestro, o juiz ordenará a sua inscrição no Registro de Imóveis.

Desse modo, não cabe criar óbices a essa decisão judicial sob pena de esvaziar-lhe o sentido pensado pelo legislador. Ora, se ao juiz incumbirá prover à regularidade do processo e manter a ordem no curso dos respectivos atos, podendo, para tal fim, requisitar a força pública, por certo também lhe incumbe determinar todas as medidas coercitivas ou mandamentais imprescindíveis para o cumprimento de ordem judicial.

Nessa esteira, colaciono o seguinte precedente: