

Pedido de Providências nº 802/2018 - CGJ

Tramitação nº 01000/2018

Consulente: André Veloso Machado Guerra de Moraes – 2º Cartório de Registro de Imóveis e Registro de Título e Documentos de Caruaru/PE.

Interessado: Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ

Assunto: Consulta sobre abrangência na expedição de certidões.

CONCLUSÃO

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

Publique-se.

Recife, 27/08/2019.

Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos

Corregedor Geral da Justiça, em exercício.

Pedido de Providências nº 273/2018 - CGJ

Tramitação nº 0455/2018

Consulente: Carolina Rodrigues de Lima – 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de São José do Belmonte/PE.

Interessado: Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ

Assunto: Consulta sobre cobrança de emolumentos.

EMENTA – CONSULTA – REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR – AUSÊNCIA DE GENERALIDADE E ABSTRAÇÃO. NÃO CONHECIMENTO.

Trata-se de Consulta formulada por Carolina Rodrigues de Lima – 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de São José do Belmonte/PE, através da qual a requerente afirma que não registrou instrumento particular porquanto desconheceu da legitimidade de algumas cláusulas existentes no contrato.

É o relatório. Em síntese.

Preliminarmente, destaco que a consulta formulada não foi muito clara, dado que a uma, a petição inaugural não foi concluída, visto que a parte final do texto foi suprimida (a frase está cortada ao meio); e, a duas, a consulente utilizou-se da forma manuscrita para redigir a peça, o que comprometeu a legibilidade do texto. Diante disso, notificou-se a Requerente (fls. 15/17) para elucidar os fatos, todavia, não se verifica resposta juntada aos autos.

Destaque-se que, pelo que se percebe da consulta, a requerente hesita com relação à validade de algumas cláusulas contratuais, razão pela qual deixou de registrar o respectivo instrumento particular de Locação - Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Locação Definitiva da Propriedade.

Ocorre que, porém, essa indagação não diz respeito a este Órgão Censor responder haja vista que não preenche os requisitos necessários da Consulta, quais sejam, a generalidade e abstração necessárias. A competência desta Corregedoria-Geral de Justiça, no que tange a consultas, encontra arrimo no art. 172 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco (Provimento 20/2009), abaixo transcrito:

“Art. 172. A Corregedoria Geral da Justiça responderá as consultas relacionadas à aplicação da Lei de Custas e Emolumentos dos Serviços Notariais e de Registros ou aos instrumentos normativos de caráter administrativo, desde que haja generalidade e abstração na questão formulada, quando requerida: formuladas: I – por qualquer pessoa ou usuário interessado; II – pelos delegatários dos serviços notariais ou registrais; III – por instituições públicas ou privadas; IV – pelo Ministério Público; V – pela Defensoria Pública”.

Destaco, por fim, que os títulos particulares possuem disciplinamento jurídico no Código de Normas de Pernambuco, Seção III do Capítulo V, que diz respeito aos títulos. O Art. 967 e 968 cuidam dos requisitos para registro e averbação, *in verbis* :

CÓDIGO DE NORMAS DE PERNAMBUCO

PROVIMENTO 20/2009

Art. 967. No caso de título celebrado por instrumento particular, somente se fará o registro mediante a apresentação do documento original.

§1o Nos instrumentos particulares formalizados por força de autorização judicial, esta deverá ser apresentada em via original.

§2o O título de natureza particular apresentado terá uma via arquivada no cartório; podendo, se adotado o sistema de arquivamento por meio eletrônico, ser devolvido ao interessado mediante recibo.

§3o O instrumento particular deverá estar acompanhado de cópia autenticada dos documentos de identificação das partes e, quando se tratar de imóvel originário de outra circunscrição, da certidão de propriedade e ônus do imóvel.

§4o O título ou instrumento particular, firmado por pessoa jurídica ou procurador de pessoa natural, somente será admitido a registro mediante prova da representação legal do signatário, por procuração pública ou instrumento particular com firma reconhecida.

§5o A procuração ou mandato terá a mesma forma exigida para o ato a ser praticado, por instrumento público, quando exigível a forma pública, ou instrumento particular, se admissível o registro com a parte representada por procuração particular.

§6o Não será admitido o registro ou averbação de instrumento particular se um dos interessados:

I – não puder ou não souber escrever;

II – não souber a língua nacional;

III – necessitar de representante a rogo.

§7o No caso dos contratos formalizados pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, nos termos do art. 61, § 5o, da Lei no 4.380/1964, havendo explícita referência do arquivamento pela instituição financeira dos documentos apresentados, fica dispensada a sua reapresentação no registro imobiliário, salvo disposições legais em sentido contrário, especialmente as tributárias;

Art. 968. O instrumento particular, para ter força de escritura pública, deverá obedecer aos requisitos de conteúdo do art. 215, § 1o e incisos do Código Civil, dele devendo constar, em especial:

I – para as pessoas físicas, o nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes, testemunhas e demais comparecentes, com a indicação do regime de bens do casamento e o nome do outro cônjuge, o número das cédulas de identidade no Registro Geral, sempre que possível, e de inscrição no Cadastro de pessoas Físicas (CPF);

II – para as pessoas jurídicas, o nome empresarial, o município da sede, número de inscrição no Cadastro Nacional de pessoas Jurídicas (CNPJ) e o nome e qualificação completa dos seus diretores, administradores, representantes legais e procuradores, com os mesmos requisitos para a identificação das pessoas físicas, previsto no inciso anterior;

III – a descrição precisa e detalhada do imóvel, de acordo com o constante na respectiva matrícula, em respeito ao princípio da especialidade objetiva;

IV – declaração dos vendedores, alienantes ou garantidores, sob as penas da lei, da plena e integral disponibilidade sobre o imóvel objeto do negócio jurídico;

V – o valor declarado do negócio jurídico e as condições de pagamento, com os instrumentos e cláusulas de garantia real, se houver;

VI – a referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à prática do ato, devendo ser instruído com os documentos comprobatórios da regularidade perante a previdência Social, dos processos administrativos de recolhimento do imposto de transmissão incidente e do original laudêmio e da certidão de transferência do aforamento, no caso de terreno de Marinha;

VII – assinatura das partes e dos demais comparecentes;

VIII – a presença de 2 (duas) testemunhas do ato, qualificadas com o número do CPF e de um documento de identificação nacional;

IX – a data e o local de sua celebração.

§1o Nos títulos e documentos particulares, mesmo com força de escritura pública, apresentados para registro ou averbação, será sempre obrigatório o reconhecimento de firma, sendo esta dispensada, para registro, se neles intervier agente do Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

§2o. Não cabe ao registrador de imóveis reconhecer a firma nos títulos, documentos ou requerimentos particulares que lhe são apresentados.

§3o. Excepcionalmente, havendo real dificuldade do usuário em providenciar o reconhecimento de firma perante o tabelionato de notas, o oficial de registro, ao seu prudente critério, sem ônus algum, certificará que a assinatura do usuário no requerimento foi lançada em sua presença, devendo, nesta hipótese, permanecer arquivado na serventia, não surtindo efeito jurídico de reconhecimento de firma perante terceiros.

Isto posto, o parecer que submeto à apreciação do Excelentíssimo Desembargador Corregedor Geral da Justiça é no sentido de não conhecer da consulta.

S. m. j.

Recife, 21/08/2019.

Carlos Damião Lessa

Juiz Corregedor Auxiliar dos Serviços Notariais e de Registro da Capital

Pedido de Providências nº 273/2018 - CGJ

Tramitação nº 0455/2018

Consultante: Carolina Rodrigues de Lima – 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de São José do Belmonte/PE.

Interessado: Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ

Assunto: Consulta sobre cobrança de emolumentos.

CONCLUSÃO

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

Publique-se, notifique-se e - não havendo manifestação da Consultante - archive-se.

Recife, 27 de agosto de 2019.

Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos

Corregedor Geral da Justiça, em exercício.

Corregedoria Auxiliar para os Serviços Extrajudiciais

AVISO

Os Juízes Corregedores Auxiliares do Extrajudicial do TJPE **DRS. CARLOS DAMIÃO PESSOA COSTA LESSA** e **JANDUHY FINIZOLA DA CUNHA**, **AVISAM** a todos os titulares, interinos e interventores de Serventia do Tabelionato do Protesto do estado de Pernambuco, que já se encontra em pleno funcionamento a **CENPROT – Central Nacional de Serviços Eletrônicos Compartilhados**, fato decorrente promulgação da Lei Federal nº 13.775/2018, publicada em 20/12/2018, em vigor desde 22/04/2019, e que fez alterações na Lei de Protesto (Lei nº 9.492/97), notadamente acrescentando à mesma o Art. 41-A, o qual determina a criação da **CENPROT**.

“**Art. 41-A.** Os tabeliães de protesto manterão, em âmbito nacional, uma central nacional de serviços eletrônicos compartilhados que prestará, ao menos, os seguintes serviços:

I - escrituração e emissão de duplicata sob a forma escritural, observado o disposto na legislação específica, inclusive quanto ao requisito de autorização prévia para o exercício da atividade de escrituração pelo órgão supervisor e aos demais requisitos previstos na regulamentação por ele editada;

II - recepção e distribuição de títulos e documentos de dívida para protesto, desde que escriturais;

III - consulta gratuita quanto a devedores inadimplentes e aos protestos realizados, aos dados desses protestos e dos tabelionatos aos quais foram distribuídos, ainda que os respectivos títulos e documentos de dívida não sejam escriturais;

IV - confirmação da autenticidade dos instrumentos de protesto em meio eletrônico; e

V - anuência eletrônica para o cancelamento de protestos.

§ 1º A partir da implementação da central de que trata o caput deste artigo, os tabelionatos de protesto disponibilizarão ao poder público, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes dos seus bancos de dados.

§ 2º É obrigatória a adesão imediata de todos os tabeliães de protesto do País ou responsáveis pelo expediente à central nacional de serviços eletrônicos compartilhados de que trata o caput deste artigo, sob pena de responsabilização disciplinar nos termos do inciso I do caput do art. 31 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.”