



Decisão Nº 7462/2020 - PJPI/CGJ/VICECGJ/GABVICOR

DECISÃO

Vistos,

Trata-se de consulta formulada pela responsável interina pela Serventia Extrajudicial do Ofício Único da Comarca de Simões-PI (1809228), com fundamento no art. 354 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento CGJ nº 17/2013), contendo os seguintes questionamentos:

- 1ª) Durante a gestão passada, ocorreu um equívoco na prática de atos que eram objeto de registro e não averbação (ato que fora realizado). Diante deste ocorrido, qual procedimento devemos adotar? Será necessário retificar o ato para que passe de averbação a registro?
- 2ª) Em caso de retificação, como a Serventia deverá proceder quanto ao recolhimento e repasse, se houver, da diferença de valores para o FERMOJUPI e para o Ministério Público referente ao ato já praticado, tendo em vista que o ato de averbação possui valor diferente do ato de registro?
- 3ª) Havendo solicitação do proprietário e/ou parte interessada para que a Serventia Extrajudicial registre instrumento que transfere direito, parcialmente ou totalmente, do instrumento ora averbado na matrícula do imóvel, a Serventia Extrajudicial poderá praticar o registro do instrumento que transfere direito, parcialmente ou totalmente, sem prejuízo na solução do vício do primeiro instrumento ora averbado ou deverá solucionar primeiro o vício do primeiro instrumento ora averbado para, só assim, poder praticar o registro do instrumento que transfere direito, parcialmente ou totalmente?

É o que havia a relatar. Decido.

Preliminarmente, cabe esclarecer que a Lei Complementar nº 234/2018 do Estado do Piauí assim dispõe:

Art. 24. A atividade de orientação objetiva a organização administrativa, financeira e técnica dos serviços notariais e de registro, assim como a atuação funcional e disciplinar dos titulares, substitutos e interventores, compreende, especialmente, as seguintes medidas:

(...)

IV - dirimir, em caráter supletivo, as dúvidas de qualquer natureza levantadas sobre os serviços notariais e de registro.

Parágrafo único. Não serão conhecidas as dúvidas dirigidas à Vice-Corregedoria-Geral da Justiça que não demonstrem relevância jurídica, social ou econômica, ou ainda que digam respeito a caso concreto, da competência do juízo natural.

Nesse contexto, importa esclarecer que a expressão “dúvida” veiculada no texto legal acima transcrito possui significado de consulta. Tal dúvida, portanto, não equivale à suscitação de dúvida regida pela Lei nº 6.015/73, que diz visa dirimir discordância formalizada pelo usuário do serviço frente a uma exigência do registrador, possuindo competência e procedimento próprios.

Ademais, a consulta a esta Vice-Corregedoria deve atender aos requisitos fixados pela supracitada legislação estadual, quais sejam: a) tratar-se de matéria relativa aos serviços notariais e registrais; b) apresentar relevância jurídica, social ou econômica; e c) não se referir a caso concreto, de competência do juízo natural.

No caso em exame, observa-se que todos esses requisitos estão presentes, visto que a consulta formulada busca assegurar a adoção da melhor técnica registral em dada situação, sem referir-se a um caso concreto, além de ter relevância jurídica com clara repercussão econômica, notadamente sobre os valores possivelmente devidos ao FERMOJUPI e ao Ministério Público.

Assim, conheço da consulta e passo a sua análise, conforme quesitos formulados.

1ª) Durante a gestão passada, ocorreu um equívoco na prática de atos que eram objeto de registro e não averbação (ato que fora realizado). Diante deste ocorrido, qual procedimento devemos adotar? Será necessário retificar o ato para que passe de averbação a registro?

A situação relatada encontra previsão e solução jurídica na Lei nº 6.015/73, que em seu art. 212 e 213 determina a retificação, de ofício ou a requerimento, dos vícios que vieram a ser constatados nos atos registrais imobiliários. Senão, vejamos o texto legal:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

Com efeito, se diante de um título passível de ato de registro (em sentido estrito), conforme determinado taxativamente pela LRP, art. 167, I, o registrador o inscreve sob a denominação de averbação, haverá flagrante erro procedimental. E se por um lado é certo que tal erro não diz respeito à transposição propriamente dita de um elemento que já consta do título, ou seja, de parte do seu conteúdo, não resta dúvida que se trata de erro cometido durante a realização desse ato, mais especificamente na sua abertura, ao conferir-lhe de modo indevido a designação de “averbação” quando o correto seria “registro”.

Conforme KÜMPEL (p. 624, 2020), “a retificação decorrente ‘de omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título’ (art. 213, I, ‘a’) se refere ao ‘erro evidente’, que pode ser entendido como sendo aquele de pronta constatação (...)” De fato, “erro evidente” era a expressão adotada pela LRP em seu art. 213, § 1º, antes das alterações promovidas Lei nº 10.931/2004, que conferiu a atual redação do art. 213, I, ‘a’. E não obstante o advento de nova redação, o sentido dessa norma legitima a interpretação de que o erro evidente cometido na denominação do ato transposto também é passível de retificação de ofício pelo registrador.

Convém ressaltar que tal erro, acaso verificado, não terá o efeito de desnaturar o núcleo do ato, ou seja, não implicará em prejuízo à constituição do direito real em questão, uma vez que a essência do ato/negócio jurídico já levado ao fôlio real encontra-se hígida.

Diante do exposto, uma vez constatado o erro na denominação do ato lançado na matrícula do imóvel (que foi designado “averbação” quando o correto seria “registro”), deve o Oficial de Registro proceder à sua retificação, com fundamento no art. 213, I, ‘a’, da Lei nº 6.015/73, sem ônus para o usuário, conforme art. 29 da Lei nº 6.920/2016 do Estado do Piauí e art. 81 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Piauí, abaixo transcritos.

Art. 29. Não serão cobradas a retificação, restauração, averbação ou repetição, efetivadas em razão de erro funcional do notário, registrador ou seus prepostos, desde que a parte não tenha concorrido para o erro, falha ou omissão.

Art. 81. É vedado cobrar emolumentos em decorrência da prática de ato de retificação ou que teve de ser refeito ou renovado em razão de erro imputável aos respectivos serviços notariais e de registro.

2ª) Em caso de retificação, como a Serventia deverá proceder quanto ao recolhimento e repasse, se houver, da diferença de valores para o FERMOJUPI e para o Ministério Público referente ao ato já praticado, tendo em vista que o ato de averbação possui valor diferente do ato de registro?

Ao averbar a retificação, deve o registrador efetuar a cobrança tão somente dos valores devidos por esse ato, ou seja, dos emolumentos e taxas de fiscalização (FERMOJUPI e Ministério Público) referentes à própria retificação, ou mesmo praticar o ato gratuitamente, caso o erro não seja imputável ao usuário, conforme fundamentos citados na resposta ao quesito anterior. Isso, porque tal retificação diz respeito apenas ao teor do registro, não se prestando como meio de cobrança de valores devidos por atos que não foram realizados no momento devido.

Uma vez praticada a retificação, deve ainda o registrador necessariamente comunicar o ocorrido ao Juízo Corregedor Permanente, ao qual caberá instaurar procedimento próprio visando à apuração da eventual responsabilidade disciplinar pela prática do ato viciado.

3ª) Havendo solicitação do proprietário e/ou parte interessada para que a Serventia Extrajudicial registre instrumento que transfere direito, parcialmente ou totalmente, do instrumento ora averbado na matrícula do imóvel, a Serventia Extrajudicial poderá praticar o registro do instrumento que transfere direito, parcialmente ou totalmente, sem prejuízo na solução do vício do primeiro instrumento ora averbado ou deverá solucionar primeiro o vício do primeiro instrumento ora averbado para, só assim, poder praticar o registro do instrumento que transfere direito, parcialmente ou totalmente?

Uma vez constatado o vício em questão, qual seja, a designação de “averbação” feita pelo registrador para ato passível de “registro”, deve o oficial proceder imediatamente e de ofício à sua retificação, com fundamento no art. 213, I, ‘a’, da Lei nº 6.015/1973, independentemente de haver ou não apresentação de um novo título para registro/averbação.

Uma vez saneada a matrícula, poderá o registrador proceder à qualificação de títulos que venham a ser prenotados referentes ao mesmo imóvel.

Por oportuno, concluo que o entendimento ora assentado possui caráter geral e demanda tratamento uniforme por todas as serventias extrajudiciais de Registro de Imóvel no Estado. Assim, considerando a atividade de orientação dos serviços notariais e registrais, competência desta Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Piauí estipulada no art. 24 da Lei Complementar nº 234/18; e considerando os termos do art. 354, §2º, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Prov. nº 17/2013), **ATRIBUO EFEITOS NORMATIVOS** a esta decisão.

Em consequência, determino a expedição de OFÍCIO-CIRCULAR a todas as serventias extrajudiciais de Registro de Imóveis do estado do Piauí (inclusas as de Ofício Único), com cópia integral desta decisão, para ciência e cumprimento.

Notifique-se a consulente, mediante encaminhamento dos autos.

Ao Gabinete da Vice-Corregedoria Geral da Justiça, para lançamento desta decisão na página eletrônica do foro extrajudicial do Piauí.

Ao Setor de Controle de Processos para os expedientes necessários.

Publique-se. Após, proceda à conclusão do presente feito nesta unidade.
Teresina, data e assinatura inseridas no sistema.

Desembargador OTON MÁRIO JOSÉ LUSTOSA TORRES
Vice-Corregedor Geral da Justiça do Estado do Piauí



Documento assinado eletronicamente por **Oton Mário José Lustosa Torres, Vice-Corregedor**, em 10/08/2020, às 12:12, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **1851071** e o código CRC **CFAD9B7F**.
