



Decisão Nº 1601/2021 - PJPI/CGJ/VICECGJ/GABVICOR

DECISÃO

Ementa: DECISÃO. CONSULTA. ESCRITURA PÚBLICA. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL. ENDEREÇO CONSTANTE DA CERTIDÃO DA MATRÍCULA. REGULARIDADE. DESATUALIZAÇÃO FRENTE AOS DADOS CONSTANTES DA GUIA DE ITBI E DAS CND FISCAIS. IRRELEVÂNCIA. NECESSIDADE DE CERTIFICAÇÃO QUANTO À IDENTIDADE DO IMÓVEL E DO NEGÓCIO JURÍDICO.

I – RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada pela responsável interina pela 2ª Serventia Extrajudicial de Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Teresina acerca da correta lavratura de escrituras públicas referentes a imóveis, bem como acerca do seu subsequente registro.

Em síntese, pretende saber se o fato do endereço de imóvel constante da sua matrícula, bem como da escritura pública a ele referente, ser diverso do endereço constante da guia de ITBI e da CND municipal (em razão de mudança do nome do logradouro promovida pela prefeitura) consiste em óbice para registro da escritura na serventia imobiliária.

É o que havia a relatar.

II – FUNDAMENTAÇÃO

A Lei nº 6.015/73 dispõe que:

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

(...)

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

Nesse cenário, é forçoso concluir que é regular a escritura pública que identifique o imóvel de acordo com os dados constantes da seu registro anterior, ou seja, da sua matrícula ou transcrição, aferidas por sua respectiva certidão.

A consulta em exame aborda, porém, a situação em que o endereço de determinado imóvel constante da sua matrícula tenha sido posteriormente alterado pelo respectivo município, de modo

que tal mudança ainda não tenha sido averbada na matrícula. Em tal caso, a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, ao ser expedida, informará o seu antigo endereço, ao passo em que os documentos emitidos pela prefeitura (relativos ao mesmo imóvel), tais como CND municipal e guia de ITBI, já indicarão o endereço atualizado.

Ocorre que a certidão da matrícula do imóvel é, por lei, a fonte de dados a ser utilizada pelo tabelião de notas para lavrar escritura pública referente àquele bem. Conforme já demonstrado, é regular a escritura lavrada nesses termos. Sendo assim, a discrepância quanto ao endereço constante da escritura pública (que espelha a certidão da matrícula do imóvel) e os dados atualizados da prefeitura, inclusive os lançados na CND e na guia de ITBI, não podem obstar o registro da escritura na matrícula do imóvel. Caso contrário, estar-se-ia contrariando frontalmente a lei que rege a matéria, ao formular-se exigência nela não prevista.

A propósito, a Lei nº 7.433/85 dispõe que:

Art 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

(...)

§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

Conforme se vê, é certo que a certidão de propriedade de ônus reais (também chamada de certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel) deve ser apresentada e adotada como base de dados do imóvel para lavratura de escritura pública a relativa. Ademais, o mesmo dispositivo impõe a referência às certidões fiscais relativas ao imóvel e ao documento comprobatório de recolhimento do ITBI incidente sobre o ato, não obstante os questionamentos judiciais quanto à validade de tais exigências. De todo modo, **não é exigido pela lei que o endereço (aí considerados logradouro e bairro) lançado na escritura, que espelha o endereço constante da certidão da matrícula, seja idêntico ao endereço constante da guia de ITBI e das CND fiscais.**

Na verdade, não é apenas possível, mas até mesmo frequente, que ocorra tal divergência, justamente em razão da mudança do nome de logradouro ou bairro nos cadastros municipais, que não resultaram na automática e concomitante atualização do endereço na matrícula dos imóveis pelas serventias extrajudiciais. **O que importa, portanto, é que o tabelião e o registrador, quando provocados para praticar os atos de sua competência, se certifiquem de que, não obstante tal divergência de nomenclatura (desatualização), o ITBI recolhido corresponde exatamente ao negócio jurídico cuja escritura se busca lavrar/registrar, bem como que as CND fiscais correspondem ao mesmo imóvel referido na matrícula e na respectiva certidão.** Pata tanto, há meios plenamente disponíveis, tais como a verificação de identidade dos interessados, data e valor do negócio, número inscrição municipal do imóvel e sua descrição/caracterização, dados estes que podem aferidos, via de regra, pela confrontação da certidão da matrícula e dos documentos oriundos da prefeitura.

Assim, não se pode admitir a exigência de que a registro da escritura somente ocorrerá *“quando na guia do ITBI-e e na CND do IPTU conste a Rua de Frente e o Bairro de localização do imóvel em conformidade com o que consta na Certidão de inteiro teor do imóvel.”* Trata-se, pois, de formalismo desnecessário e que extrapola os fins da lei.

Nesse caso, deve a escritura ser registrada, dada a sua regularidade. E diante da constatação do registrador acerca da alteração de denominação de logradouro público, cabe ao mesmo proceder, em ato subsequente, à averbação dessa ocorrência, praticando a retificação prevista no art. 213, I, “c”, da Lei de Registros Públicos.

A propósito, deve o oficial de registro de imóveis observar ao atual regramento

aplicável a essa espécie de retificação, constante dos §§ 4º e 5º do art. 925 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado do Piauí, *in verbis*:

Art. 925. A retificação administrativa de erro constante do registro será feita pelo Oficial de Registro de Imóveis ou por meio de procedimento judicial, a requerimento do interessado.

(...)

§ 4º As averbações de nomes de logradouros, inclusive de nomes de bairros, e de suas alterações, decretados pelo Poder Público, na forma do art. 213, I, "c", da Lei nº 6.015/1973, deverão ser procedidas de ofício, a partir da publicação oficial do respectivo ato, e, segundo a conveniência do serviço, poderão ser efetuadas individualmente à medida que houver outro ato registral a ser praticado. *(Incluído pelo Provimento Vice-Corregedoria Nº 18, de 14 de dezembro de 2020)*

§ 5º Em nenhuma hipótese serão devidos emolumentos pelas averbações realizadas na forma do § 4º deste artigo, ainda que requeridas pelo interessado. *(Incluído pelo Provimento Vice-Corregedoria Nº 18, de 14 de dezembro de 2020)*

Ressalte-se, por fim, que o mesmo tratamento a ser conferido às escrituras públicas, conforme ora exposto, deve ser empregado aos documentos particulares relativos a imóveis que, por expressa previsão legal, possuam acesso ao fólio real.

III – DISPOSITIVO

Diante de todo exposto, respondo à consulta nos seguintes termos:

Não implica em qualificação negativa quando, da análise de escritura pública ou documento particular com acesso ao fólio real pelo registrador, a guia de ITBI e a CND fiscal não constem logradouro e bairro de localização do imóvel idênticos aos que constam na matrícula e na certidão de inteiro teor do imóvel, desde que seja possível aferir, por outros dados, que o ITBI recolhido corresponde exatamente ao negócio jurídico objeto da escritura, bem como que as CND fiscais, quando exigidas, correspondam ao mesmo imóvel referido na matrícula e na respectiva certidão.

Por oportuno, concluo que o entendimento ora assentado possui caráter geral e demanda tratamento uniforme por todas as serventias extrajudiciais de Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis 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 o encaminhamento circular a todas serventias extrajudiciais de de Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis no Estado do Piauí (inclusas as de Ofício Único) para ciência.

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.

Após, proceda à conclusão do presente feito nesta unidade.

Teresina, data e assinatura inseridas no sistema.

Des. JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO
Vice-Corregedor Geral da Justiça do Estado do Piauí



Documento assinado eletronicamente por **Joaquim Dias de Santana Filho, Vice-Corregedor**, em 22/02/2021, às 16:07, 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 **2214656** e o código CRC **77B7E43F**.

20.0.000071414-4

2214656v12