



Número: **0000194-29.2022.2.00.0818**

Classe: **PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS**

Órgão julgador colegiado: **Corregedoria Geral de Justiça do PI**

Órgão julgador: **Vice-corregedoria Geral de Justiça do Estado do Piauí**

Última distribuição : **26/08/2022**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Reestruturação de serviços extrajudiciais**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUCAO CIVIL DE TERESINA (REQUERENTE)		NATAN PINHEIRO DE ARAUJO FILHO (ADVOGADO) MORGANA CAVALCANTE DE CARVALHO (ADVOGADO) MARCUS VINICIUS PIRES ROCHA GONCALVES (ADVOGADO)	
TJPI - VICE-CORREGEDORIA (REQUERIDO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
1898132	30/08/2022 09:34	Decisão	Decisão

PODER JUDICIÁRIO

VICE-CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ

Praça Desembargador Edgard Nogueira, s/n – Bairro Cabral – Centro Cívico – CEP 64.000-830

Teresina-PI

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS (1199) 0000194-29.2022.2.00.0818

REQUERENTE: SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUCAO CIVIL DE TERESINA

REQUERIDO: TJPI - VICE-CORREGEDORIA

DECISÃO

Ementa: PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CERTIDÃO POSITIVA DE AÇÕES JUDICIAIS REFERENTES AO IMÓVEL, AOS ALIENANTES DO TERRENO OU AO INCORPORADOR. DEVER DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO ESCLARECEDORA OU EXTRATO PROCESSUAL. DEMONSTRAÇÃO DA REPERCUSSÃO ECONÔMICA DO LITÍGIO. CERTIDÃO POSITIVA COM INFORMAÇÕES SUFICIENTES. POSSIBILIDADE DE DISPENSA DA CERTIDÃO ESCLARECEDORA.

I - RELATÓRIO

Trata-se de PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS formulado pelo SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE TERESINA - SINDUSCON, no qual requer aperfeiçoamento e padronização de procedimentos no âmbito dos cartórios de registro de imóveis do Estado do Piauí, por se tratarem de pautas relevantes à coletividade e de suma importância para a construção civil.

Dentre os pleitos formulados, consta o de dispensa de certidões complementares para fins de registro de incorporação imobiliária.

Para tanto, o Requerente alega, em síntese, que:

i) o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Piauí, por seu art. 137, IV, já admitiria a dispensa de apresentação das certidões dos distribuidores do foro das Justiças Estadual, Federal e Trabalhista;

ii) a não admissão desta declaração, sobretudo quando importa na exigência de “Certidões de Objeto e Pé” de cada um dos processos judiciais relativos ao alienante resulta na constituição de ônus e morosidade incompatíveis com a finalidade dos atos negociais e registrais, além dos encargos gerados ao Judiciário, que demanda servidores, recursos e tempo para a sua prática;

iii) tal possibilidade passou a ser rejeitada aos usuários dos serviços cartorários, sob a justificativa de revogação da referida disposição, o que tem gerado



diversos imbrólios sobretudo ao ramo da construção civil, ante ao volume de informações reiteradas para cada empreendimento, retardando lançamentos e, com isso, a movimentação da economia local; e

iv) a morosidade e os custos de expedição das certidões complementares mencionadas podem ser sanados através de regulamentação que reforce a possibilidade de dispensa destas, mediante substituição por declaração dos próprios interessados ou meio equivalente.

Éo que importa relatar.

II - FUNDAMENTAÇÃO

A Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre incorporação imobiliária, com a redação atualmente dada pela Lei nº 14.382/22, determina que:

Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

(...)

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

(...)

§5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

(...)

§14. Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Já o Provimento nº 17/2013 da CGJ-PI (Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro) traz a seguinte regra:

Art. 1.096. Sempre que das certidões dos distribuidores constarem ações cíveis, deverá ser exigida a apresentação de certidões complementares, esclarecedoras do desfecho ou estado atual das ações.

Parágrafo único. Tal complementação será desnecessária, quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tenha qualquer repercussão econômica, ou relação com o imóvel objeto da incorporação.



Sendo assim, é certo que o memorial de incorporação deve trazer, dentre outros documentos, as certidões negativas de ações cíveis e criminais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador.

Trata-se, claramente, de medida que visa proteger os futuros adquirentes das unidades autônomas da incorporação, na medida em que oportuniza aos interessados tomar prévio conhecimento da existência de lides que possam repercutir nos imóveis e, conseqüentemente, na esfera de direitos dos seus proprietários.

Segundo a doutrina de Vitor Kumpel (2020, p. 2.444), “o objetivo é demonstrar a situação jurídico-patrimonial do incorporador e das demais pessoas envolvidas no empreendimento, permitindo, aos adquirentes das unidades autônomas em construção, a avaliação dos riscos a que estarão sujeitos.”

Assim como ocorre com relações aos ônus fiscais e reais, a existência de processos (que implica na emissão de Certidão Positiva de Ações) não é fator que necessariamente conduza à negativa do registro da incorporação, sobretudo pela imprevisibilidade do resultado final de cada processo judicial em curso. De todo modo, a sua existência deve ser mencionada no eventual registro da incorporação e nos documentos dele extraídos, para, conforme já dito, possibilitar aos interessados no imóvel a ciência acerca da situação e, assim, a tomada de decisão livre e informada quanto à efetivação do ato ou negócio jurídico pretendido.

Por esse motivo é que, não sendo possível a emissão da certidão negativa de ações, deve o memorial de incorporação ser instruído por certidão positiva.

Nos termos do já citado art. 1.096 do Código de Normas, se do teor da certidão positiva já for possível aferir que a ação nela mencionada, por sua própria natureza, não possui qualquer repercussão econômica ou relação com o imóvel objeto da incorporação, o registrador deverá dispensar a apresentação de certidão esclarecedora da ação.

Caso contrário, deverá ser exigida certidão esclarecedora que demonstre de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio ou, alternativamente, o simples extrato do andamento processual judicial, desde que dele também seja possível aferir as referidas circunstâncias.

Éesse, portanto, o regramento que deve ser observado.

Dito isso e considerando as alegações do Requerente, importa tecer, ainda, os seguintes esclarecimentos:

1º) Para fins de registro de incorporação, inexistente a possibilidade de dispensa de certidão esclarecedora (ou complementar) com base em simples declaração unilateral do incorporador ou proprietário do imóvel. Na verdade, a não apresentação de certidões de distribuidores judiciais só é admitida no momento da efetiva negociação de um imóvel, ou seja, da lavratura da escritura pública de sua compra e venda, na qual devem constar tanto a dispensa pelo adquirente quanto a declaração do alienante acerca de eventuais ações relativas ao bem, vide art. 137, IV, do Código de Normas local;



2º) Sendo o caso de apresentação de certidão esclarecedora da ação (usualmente chamada de “certidão de objeto e pé”), deve ela conter informações objetivas, tais como número do processo, partes, pedidos, valor da causa e estado atual (fase processual), os quais serão suficientes para o possível interessado dimensionar a eventual repercussão econômica do litígio. Nesse ponto, reputa-se necessária a cientificação da Corregedoria-Geral da Justiça do Piauí, a fim de que, caso entenda pela pertinência, oriente as Secretarias das varas judiciais quanto ao formato e conteúdo da certidão esclarecedora a ser expedida;

3º) Havendo ações em curso, o ato do registro da incorporação, assim como os documentos dele extraídos, deverão mencionar apenas a sua existência, fazendo remissão às respectivas certidões e/ou extratos que instruem o memorial de incorporação, documentos esses que poderão ser consultados pelos eventuais interessados a fim de obter informações mais detalhadas acerca dos processos judiciais de avaliar a sua possível repercussão econômica.

III – DISPOSITIVO

Diante do exposto, indefiro o pedido de dispensa de certidões complementares de certidões positivas de processos judiciais com base em simples declaração unilateral do incorporador ou proprietário do imóvel.

Por oportuno, expeço as seguintes orientações aos serviços de registro de imóveis do Piauí:

1) A existência de ação judicial relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno ou ao incorporador não impede o registro da incorporação.

2) Havendo ações em curso, o ato do registro da incorporação, assim como os documentos dele extraídos, deverão mencionar apenas a sua existência, fazendo remissão às certidões positivas e a eventuais certidões esclarecedoras e/ou extratos que instruem o memorial de incorporação, documentos esses que poderão ser consultados pelas pessoas interessados a fim de obter informações acerca do estado dos processos judiciais e de avaliar a sua possível repercussão econômica.

3) O registrador deverá dispensar a apresentação de certidão esclarecedora da ação se do teor da certidão positiva já for possível aferir que a ação nela mencionada, por sua própria natureza, não possui qualquer repercussão econômica ou relação com o imóvel objeto da incorporação.

4) Para fins de registro de incorporação, inexistente a possibilidade de dispensa de certidão esclarecedora com base em simples declaração unilateral do incorporador ou proprietário do imóvel.

5) A certidão esclarecedora da ação (usualmente chamada de “certidão de



objeto e pé”) para fins de registro de incorporação, quando for exigida, necessita conter apenas informações objetivas, tais como número do processo, partes, pedidos, valor da causa e estado atual (fase processual), as quais serão suficientes para a pessoa interessada dimensionar a eventual repercussão econômica do litígio.

6) A certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por extrato do andamento do processo digital, caso este demonstre de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio.

Concluo que o entendimento assentado possui caráter geral e demanda tratamento uniforme em todas as serventias extrajudiciais de Registro de Imóveis do Estado do Piauí. Assim, considerando a atividade de orientação dos serviços notariais e registrais, competência desta Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Piauí e diante da relevância jurídica e econômica da matéria, ATRIBUO EFEITOS NORMATIVOS À DECISÃO.

Encaminhe-se a presente decisão de forma circular para as serventias extrajudiciais de Registro de imóveis do Estado do Piauí e para os Juízos Corregedores Permanentes, para ciência dos efeitos da decisão.

Intime-se o Requerente, na pessoa dos seus advogados.

Encaminhe-se os autos à Corregedoria-Geral da Justiça, via SEI, para ciência e eventual análise sobre a necessidade de orientar as Secretarias das varas judiciais quanto ao formato e conteúdo da certidão esclarecedora.

Após, proceda a conclusão do presente feito nesta unidade.

Teresina-PI, data registrada no sistema.

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

