

Dr. Carlos Damião Pessoa Costa Lessa
Juiz Corregedor Auxiliar
Corregedoria Auxiliar para o Serviço Extrajudicial

Corregedoria Auxiliar para o Serviço Extrajudicial

Processo nº 0000416-34.2021.2.00.0817 – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS (1199)

REQUERENTES: Sandra Rodrigues Barboza - OAB/PE nº 25.969

Rubem Barboza - OAB/PE nº 26.534

REQUERIDO: TJPE - Serventia Registral e Notarial - Bonito (75077)

DECISÃO

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL SUPERIOR A 30 (TRINTA) SALÁRIOS MÍNIMOS. RECONHECIMENTO DE FIRMAS. VEDAÇÃO DECORRENTE DO ART. 408, DO CÓDIGO DE NORMAS DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTROS DO ESTADO DE PERNAMBUCO C/C ART. 108, DO CÓDIGO CIVIL. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL. ATRIBUIÇÃO DO DELEGATÁRIO QUE EFETIVA O PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. EMISSÃO DE CERTIDÃO VINTENÁRIA. INTERESSE DE TERCEIRO ESTRANHO À LIDE. FALTA DE INTERESSE E LEGITIMIDADE PROCESSUAIS DOS REQUERENTES NO PONTO (ARTS. 15 E 18 DO CPC/15). REALIZAÇÃO DE CORREIÇÃO. DESNECESSIDADE. INAPLICABILIDADE DA RESOLUÇÃO Nº 67/2009 – CNJ AO CASO CONCRETO.

Trata-se de Pedido de Providências apresentado pela Sra. Sandra Rodrigues Barboza e pelo Sr. Rubem Barboza, via *e-mail*, à central de queixas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco, ocasião em que se aduziu, em síntese, o seguinte **(Doc. de Id nº 390981 – págs. 1 a 5)**:

- a)** o segundo requerente assinou uma promessa de compra e venda com um terceiro indivíduo, tendo sido o referido documento encaminhado para a Serventia Registral e Notarial de Bonito (CNS nº 07.507-7), a fim de que “as firmas do COMPRADOR e do VENDEDOR pudessem ser reconhecidas”;
- b)** não obstante, o delegatário responsável pela retrocitada serventia, a saber o Sr. Zacarias Barreto Santos, recusou-se a fazer o reconhecimento das firmas, alegando que a transferência do imóvel apenas se daria com a escritura de compra e venda, nos termos do art. 108, do Código Civil;
- c)** a recusa do Sr. Zacarias, contudo, não teria respaldo na Lei, apenas revelando suposta postura autoritária e abusiva;
- d)** além do anteriormente noticiado, o mesmo delegatário não teria cumprido com o prazo de entrega de uma certidão vintenária solicitada por colega de trabalho dos requerentes, fornecendo-a somente após ter sido alertado de que o interessado pretendia formalizar queixa perante este Órgão Censor;
- e)** a mencionada certidão, ainda, teria sido lavrada de forma incompleta, posto que omissa quanto à existência de ação de usucapião.

Por fim, pugnou-se pela realização de Correição junto à Serventia Registral e Notarial de Bonito, na forma dos arts. 54 e seguintes da Resolução nº 67/2009, do Conselho Nacional de Justiça. Ao pleito foram anexados os documentos abaixo descritos:

- (i)** cópia de “*Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel Rural*” **(Doc. de Id nº 390981 – págs. 6 a 8)**;
- (ii)** imagem extraída da *internet* sobre o atendimento prestado na Serventia Registral e Notarial de Bonito **(Doc. de Id nº 390981 – pág. 9)**;
- (iii)** imagem de *e-mail* enviado para a Serventia Registral e Notarial de Bonito, versando sobre o atraso na lavratura de certidão vintenária **(Doc. de Id nº 390981 – pág. 10)**;
- (iv)** cópia de certidão vintenária assinada pelo Sr. Zacarias Barreto Santos **(Doc. de Id nº 390981 – págs. 11 e 12)**;
- (v)** foto do art. 108, do Código Civil **(Doc. de Id nº 390981 – pág. 13)**;

Posteriormente, os requerentes enviaram novo *e-mail* reiterando os termos da sua inicial **(Doc. de Id nº 390981 – págs. 14 a 19)** e anexando a resposta do interino sobre as questões ventiladas no presente Pedido de Providências, a qual, pela sua importância para o deslinde do feito, segue transcrita **(Doc. de Id nº 390981 – págs. 20 e 21)**:

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o, serve o presente para lhe prestar os esclarecimentos quanto aos motivos da recusa, por este Serviço Notarial, de reconhecer firmas, ocorrida no dia 19.03.2021 – já que, conforme informações do Escrevente Substituto (...omissis...), vosso preposto teria indagado sobre o fundamento legal de tal medida – o que fazemos como segue:

01 – Documento Exibido: *Instrumento Particular de Compra e Venda, no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);*

02 – Vedação do Código de Normas: *Assim disciplina o Código de Normas, em seu art. 488, com destaque nosso:*

“Art. 488. É vedado o reconhecimento de firma em documento sem data ou assinado em branco, ou que não contenha forma legal e objeto lícito”.

02.1 Validade do Negócio Jurídico: *Código Civil/2002, art. 104, com destaque nosso:*

“Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I – (...);

II – (...);

III – forma prescrita ou não defesa em lei”.

02.2 Forma Exigida na Compra e Venda – *Código Civil/2002, art. 108, com destaque nosso:*

“Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País”.

03 – Nulidade: Também diz o Código Civil/2002, em seu art. 166, sobre nulidade de negócios jurídicos, com destaque nosso:

“Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

I – (...);

II – (...);

III – (...);

IV – não revestir a forma prescrita em lei;

V – (...);

VI – (...);

VII – (...).”

04 – Conclusão: Como o instrumento apresentado indica valor bem superior a 30 (trinta) salários-mínimos, o reconhecimento das firmas nele postas é vedado pelo Código de Normas.

Entendemos que, em tais casos, as partes devem optar por uma Promessa de Compra e Venda, porque: i) pode ter as firmas reconhecidas, por não transmitir direito real; ii) pode ser averbado na Matrícula do imóvel, constituindo direito real para o promitente comprador; iii) dá publicidade ao ato, permitindo que terceiro tome conhecimento da promessa.

Quando o imóvel não tem matrícula no RGI, a única opção é a Cessão de Posse, que pode ser registrada em Títulos e Documentos, para preservação, se convir ao Cessionário.

Todavia, como Cartório não é órgão de consulta, recomendamos às partes, sempre, buscarem orientação de advogado que lhes possa assistir.

Ademais, a conduta desta Serventia visa, apenas, a garantir segurança jurídica a negócios jurídicos quando as partes preferem não formalizar a escritura pública exigida para a validade do ato. “Por fim, cabe ao notário atribuir ao actum (instrumentado em um dictum) validade e eficácia pública”.

Assim, deve ser entendido que tal recusa, longe de ser um obstáculo à formalização do negócio jurídico declarado pelas partes, resulta apenas de vedação imposta pelo Código de Normas, com apoio no Código Civil/2002. Até porque podem utilizar – validamente – a Promessa de Compra e Venda e somente utilizar a escritura pública posteriormente.

Especificamente sobre os esclarecimentos prestados pelo Cartório reclamado, os requerentes salientaram que **(Doc. de Id nº 390981 - págs. 2– a 23):**

- a) o instrumento apresentado para reconhecimento de firmas teria sido uma *Promessa de Compra e Venda*, sobre a qual não incidiria a pecha da nulidade;
- b) eventual nulidade no negócio jurídico deve ser suscitada pelas partes e/ou interessados junto ao magistrado da Comarca competente, não cabendo ao Sr. Zacarias adentrar no mérito da Promessa de Compra e Venda;
- b) o responsável pelo Cartório estaria alterando a verdade dos fatos para encobrir suas ações autoritárias e ilegais.

Após a importação do feito para o PJeCOR **(Doc. de Id nº 390981 – pág. 25)**, foi proferido despacho para que o responsável pela Serventia Registral e Notarial de Bonito prestasse informações complementares, caso assim desejasse **(Doc. de Id nº 423054)**. Devidamente notificada **(Docs. de Id nº 637936 e 637937)**, a serventia enviou manifestação praticamente repisando as razões anteriormente lançadas **(Doc. de Id nº 750183 – págs. 1 a 4)**, tendo, contudo, por equívoco, anexado expediente estranho aos autos **(Doc. de Id nº 750183 – pág. 5)**.

Os requerentes, por sua vez, mantiveram-se inertes, não mais se pronunciando no processo, mesmo quando regularmente instados a fazê-lo **(Docs. de Id nº 1307633, 1315498, 1315501 e 1443007)**.

É, no essencial, o relatório. Decido.

De proêmio, verifico que o cerne da questão posta para análise deste órgão é saber qual a real *natureza jurídica* do instrumento apresentado para reconhecimento de firmas à Serventia Registral e Notarial de Bonito, pois só assim será possível examinar se a atuação do responsável pelo Cartório consubstanciou, ou não, alguma irregularidade.

Nesse sentido, não obstante os requerentes afirmarem que levaram ao conhecimento do Cartório reclamado uma *Promessa de Compra e Venda*, solicitando na ocasião reconhecimento de firmas, não é isso que se observa dos autos:

- 1) o arquivo anexado pelos próprios petionários em sua inicial é intitulado como **“Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel Rural” (Doc. de Id nº 390981 – pág. 6);**
- 2) as partes contratantes indicadas no documento anexado aos autos são nomeadas com o **“VENDEDOR”** e **“COMPRADORA” (Doc. de Id nº 390981 – pág. 6);**
- 3) já se fala em efetiva transmissão de propriedade, não havendo intenção em postergá-la para depois do cumprimento de alguma obrigação 1 .

Em verdade, o único trecho do contrato em que se lê a expressão *“promessa”* é em uma linha solitária na cláusula que dispõe sobre eventual distrato e multa **(Doc. de Id nº 390981 – pág. 7)**, restando a totalidade do instrumento voltada para concretizar *contrato particular de compra e venda*. Percebe-se, ainda, que a confusão perpetrada pelos requerentes se protraiu no tempo, alcançando, inclusive, a própria inicial, na medida em que nesta se utilizam termos técnicos distintos como sinônimos para citar o mesmo documento 2 .

Evidencia-se, portanto, equívoco dos requerentes quanto à indicação do correto tipo de contrato a ser utilizado.

Ora, se é certo que o direito positivo é o complexo de normas jurídicas válidas num dado país e que à Ciência do Direito cabe descrever esse enredo normativo, **oferecendo seus conteúdos de significação 3**, qualquer falta de zelo com a linguagem técnica utilizada para tanto deve ser rechaçada assim que identificada, pois não condiz com o comportamento esperado de um jurista, como já deveriam estar

cientes os requerentes, tendo em vista que ambos são advogados. Penso, inclusive, ser esta uma premissa básica, não se podendo presumir que determinadas palavras sejam inúteis, principalmente considerando que a Ciência do Direito é uma espécie de *linguagem de sobrenível*, estando, portanto, acima da linguagem do direito positivo, pois discorre sobre ela, *transmitindo notícias de sua compostura como sistema empírico* 4.

A fim de esclarecer as diferenças básicas entre os dois institutos confundidos pelos requerentes, a saber *promessa de compra e venda* e *contrato de compra e venda*, colaciono abaixo os ensinamentos do professor Luiz Guilherme Loureiro 5:

Capítulo 4. Direitos reais de aquisição: registro dos pré-contratos

1. Concepção de Contrato Preliminar

Nos denominados “pré-contratos”, como a *p romessa de com p ra e venda*, a promessa de permuta e a cessão destes, *o p ro p rietário não transmite a p ro p riedade*, mas se compromete a transferi-la futuramente, uma vez cumprida pela parte contrária a obrigação que lhe couber. Em outras palavras, o promitente-permutante ou *o p romitente-com p rador não adquire desde logo a propriedade, mas somente um direito real à aquisição do imóvel, mediante a inscrição de tal título no Registro de Imóveis.*

É o que se infere do disposto no art. 1.417 do novo CC, que se aplica, *mutatis mutandis*, ao contrato de promessa de permuta, à qual são impostas as regras da compra e venda (art. 533, CC): “Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrado por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente-comprador direito real à aquisição do imóvel”.

O Código Civil de 2002 não deixa dúvida, portanto, quanto à natureza do direito do *p romitente-com p rador* de bem imóvel. Trata-se de um direito real de aquisição, que não se confunde com os direitos de gozo e muito menos com a propriedade, embora o promitente-comprador, de forma geral, por força de cláusula contratual, já é imitado desde logo na posse do imóvel.

(...omissis...)

Destarte, pagas as prestações avançadas, o promitente-comprador pode exigir do compromissário-vendedor a outorga da escritura pública de compra e venda, vale dizer, pode exigir que o *p romitente-vendedor* ou o atual proprietário do imóvel lhe transfira o domínio do bem. Como direito real, o direito do promitente-comprador pode ser oposto contra qualquer pessoa.

(...omissis...)

2. Requisitos do Direito do Promitente-Comprador

(...omissis...)

Segundo o art. 1.417 do CC, *a promessa de venda, para fins de constituição do direito real, pode ser celebrada por instrumento público ou particular. A doutrina predominante tem considerado que este dispositivo constitui uma exceção ao disposto no art. 108 do mesmo Código. Assim, seja qual for o valor do imóvel, a promessa de compra e venda pode observar a forma pública ou privada. Aliás, os contratos preliminares, como é o caso do contrato em questão, devem observar todos os requisitos do contrato principal, exceto no que se refere à forma. Em suma, as partes são livres para escolher a forma da p romessa de com p ra e venda, mas tanto a escritura quanto o contrato particular devem ser registrados no Registro Imobiliário, para que surja o direito real do promitente-comprador, respeitadas as demais condições acima analisadas.*

(...omissis...)

Capítulo 5. Registros de títulos de aquisição entre vivos da propriedade.

1. Compra e Venda Imobiliária Pura ou Condicional

A *com p ra e venda é um contrato* bilateral por excelência, pelo qual uma pessoa (o *vendedor*) se obriga a transferir a propriedade de um bem, corpóreo ou incorpóreo, a uma outra pessoa (o *com p rador*), que se obriga a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

(...omissis...)

1.1 Elementos do *contrato de com p ra e venda de imóvel*

Os requisitos essenciais do contrato de compra e venda são: a coisa, o preço e o consentimento. ***Q uanto à sua f orma, o contrato exi g e uma solenidade es p ecial, q uando tem p or ob j eto o imóvel com valor acima do montante e q uivalente a trinta salários mínimos.***

(...omissis...)

1.1.3. Vontade. Capacidade. Forma.

(...omissis...)

Finalmente, ***q uanto à f orma, a venda de imóveis impõe exceção ao princípio da liberdade. A escritura pública é a forma erigida ad substantiam nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 salários mínimos (art. 108, CC). A com p ra e venda de imóvel com valor su p erior ao p revisto na lei, sem a f orma da escritura p ública, é considerada nula de p leno direito, salvo se expressamente permitido em lei especial (v.g. imóveis financiados pelo Sistema Financeiro Imobiliário – Lei 9.514, de 1997).***

Reitere-se que o *instrumento particular* apresentado ao Cartório denunciado pelos requerentes estava identificado como “contrato de compra e venda”, versando ainda sobre imóvel cujo valor superava em muito 30 (trinta) salários mínimos. Desta feita, agiu bem o delegatário ao negar o reconhecimento de firmas em tal documento, utilizando-se para tanto do disposto no art. 408, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco 6, posto que *o documento não respeitou a forma legal exigida*, qual seja a *escritura pública* (art. 108, do Código Civil).

Nessa toada, importa destacar que o interino responsável pela Serventia Registral e Notarial de Bonito (CNS nº 07.507-7) já havia apontado todo o aqui exposto, de forma sucinta, no *Esclarecimento SNRB-01/2021 (Doc. de Id nº 390981 – págs. 20 e 21)*, o qual foi direcionado aos petiçãoários. Estes, por sua vez, insistindo de maneira oprobriosa e sem reconhecer o seu erro anterior, reiteraram os termos de sua inicial, atacando a figura do delegatário sem, contudo, atentar para a solução dada por ele na referida comunicação:

04. Conclusão: *Como o instrumento apresentado indica valor bem superior a 30 (trinta) salários-mínimos, o reconhecimento de firmas nele postas é vedado pelo Código de Normas.*

Entendemos que, em tais casos, as partes devem optar por uma Promessa de Compra e Venda, porquê: i) pode ter as firmas reconhecidas, por não transmitir direito real; ii) pode ser averbado na Matrícula do imóvel, constituindo direito real para o promitente comprador; iii) dá publicidade ao ato, permitindo que terceiro tome conhecimento da promessa.

(...omissis...)

Assim, deve ser entendido que tal recusa, longe de ser um obstáculo à formalização do negócio jurídico declarado pelas partes, resulta apenas de vedação imposta pelo Código de Normas, com apoio no Código Civil/2002. Até porque podem utilizar – validamente – a Promessa de Compra e Venda e somente utilizar a escritura pública posteriormente.

Ademais, ao contrário do que pontuaram os requerentes, é atribuição do delegatário realizar a chamada *qualificação registral*, ato por meio do qual o princípio da legalidade é efetivado mediante avaliação da admissibilidade do respectivo título apresentado **7-8**. É que o sistema jurídico brasileiro faculta ao delegatário qualificar a validade do negócio jurídico, **a sua forma** e demais circunstâncias (art. 1º, da Lei Federal nº 8.935/94) **9**, não tendo o Sr. Zacarias, por conseguinte, desbordado de sua competência legal.

No que tange à emissão da Certidão Vintenária citada pelos requerentes, deixo de apreciar tal tema, considerando que se refere a interesse de terceiro (colega de trabalho dos peticionários) que não consta sequer representado nestes autos. Assim, carecem os requerentes dos necessários interesse e legitimidade processuais neste ponto, posto que não possuem autorização para pleitear direito alheio em nome próprio (arts. 15 e 18, do CPC/15).

Por fim, acerca do pedido de correção calcado no art. 54, da Resolução nº 67/2009 – CNJ, melhor sorte não assiste aos requerentes. Isso porque, somada à aparente ausência de irregularidades até aqui demonstrada, a referida norma consubstancia o Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça, não havendo razão para sua aplicação no âmbito deste Órgão Censor, o qual possui Regimento Interno próprio.

Outrossim, não é demais ressaltar que as serventias do Estado de Pernambuco têm sido objeto de recentes inspeções deflagradas pela Corregedoria Geral de Justiça.

Ante todo o exposto, **julgo IMPROCEDENTE** o pedido dos requerentes. **Publique-se, dando-se ciência aos interessados acerca do teor da presente decisão.**

Cumpridas as diligências acima delineadas e certificado o trânsito em julgado, arquite-se.

Cumpra-se.

Recife, 23/11/2022

Dr. Carlos Damião Pessoa Costa Lessa
Juiz Corregedor Auxiliar
Corregedoria Auxiliar para o Serviço Extrajudicial

1 Na cláusula A.3, lê-se (*ipsis litteris*): “O **VENDEDOR** se compromete entregar a propriedade livre e desembaraçada de todo e quaisquer ônus e dívidas e obrigações fiscais e trabalhistas”. A cláusula A.7, que versaria mais detalhadamente sobre a transferência do imóvel, não foi anexada aos autos pelos requerentes, razão pela qual não se tem como concluir de forma contrária ao exposto neste *decisum*.

2 Se na página 2 do Doc. de Id nº 390981, lê-se que um dos requerentes firmou “*promessa de compra e venda*”, na página seguinte menciona-se um “*instrumento de compra e venda*”.

3 CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de Direito Tributário*. 30 ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

4 Como esclarece Paulo de Barros Carvalho, *o direito posto é uma linguagem prescritiva, enquanto que a Ciência do Direito possui um discurso descritivo, ou seja, descreve as normas jurídicas* (CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de Direito Tributário*. 30 ed. São Paulo: Saraiva, 2019).

5 LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 8 ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 771, 773, 774, 775 e 780.

6 **Art. 488. É vedado o reconhecimento de firma em documento sem data ou assinado em branco, ou que não contenha forma legítima e objeto lícito.**

7 Segundo o Desembargador Ricardo Henry Marques Dip: “*Diz-se qualificação registral (imobiliária) o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistro. Para logo, trata-se de um juízo, vale dizer, uma operação formalmente intelectual que une ou separa os conceitos, tornados em relação às coisas mesmas que representam de modo reflexivo e abstrativo, mas de um juízo prudencial, ou seja: a) juízo que é propriamente da razão prática, não da especulativa; b) que se ordena a operações humanas singulares contingentes; c) e que, não dispensando atenta consideração dos princípios da sindérese e das conclusões da ciência moral, acaba, para além do conselho e do juízo dos meios achados, por imperar uma determinada atuação*” (DIP, Ricardo Henry Marques. *Sobre a qualificação no Registro de Imóveis*. Disponível em: < <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/007-dip-qualificacao-registral.pdf> >. Acesso em: 18 de nov. 2022).

8 Qualquer que seja a natureza do título (escritura pública, instrumento particular, título judicial, título administrativo), está sujeito à qualificação registrária, ainda que se trate, por exemplo, de mandado ou carta de sentença extraída de ação judicial (LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 8 ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 550).

9 LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos: teoria e prática*. 8 ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. p. 554.

Corregedoria Auxiliar para o Serviço Extrajudicial

Processo nº 0000836-05.2022.2.00.0817 – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS (1199)
REQUERENTE: CGJ - Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco