

**P edido de Providências** nº 966/2019 - CGJ

**Tramitação** nº 975/2019

**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 na qual indaga se na lavratura de escrituras públicas, o regime de bens dos transmitentes pode ser omitido sob a justificativa de que ambos os cônjuges- transmitentes compareceram ao ato translativo de domínio a necessidade abrangência na expedição de certidões.

### **CONCLUSÃO**

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

Publique-se.

Recife, 28 de novembro de 2019.

**Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos**

Corregedor Geral da Justiça, em exercício.

**Pedido de Providências** nº 904/2019 - CGJ

**Tramitação** nº 912/2019

**Consulente:** Fábio Lourenço de Lima – Tabelião Interino do 2º Tabelionato de Notas da Comarca do Recife

**Assunto:** Consulta e requerimento de orientação.

**EMENTA – CONSULTA – 2º TABELIÃO DE NOTAS DE RECIFE – LIVRO EXTRAVIADO – RESTAURAÇÃO – ESCRITURAS SEM ASSINATURA DE TESTEMUNHA NÃO OBSTA EM REGRA O ATO REGISTRAL.**

### **CONSULTA**

Cuida-se de consulta formulada por Fábio Lourenço de Lima – Tabelião Interino do 2º Tabelionato de Notas da Comarca do Recife através da qual pergunta e requer orientação sobre a situação a seguir.

Afirma que no exercício da interinidade no 2º Ofício de Notas desta Capital, foi recentemente constatada a falta do Livro nº 560 no arquivo da serventia, isso em decorrência de reiteradas buscas por força de pedido de certidão de ato lavrado no aludido Livro, que reúne escrituras de 1968 e 1969.

Destaca que o requerimento de certidão refere-se à Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 146 desse Livro. Diante da não localização do Livro, foi pedido ao cliente o traslado original do ato, que foi devidamente apresentado. Retirou-se uma cópia autenticada deste e em seguida foi devolvido o original ao requerente, tudo no sentido de, se for o caso, fornecer a certidão com base no traslado original – a depender da autorização e orientação dessa Corregedoria, inclusive para situações futuras, que ocorrerem.

Aduz, ainda, que há vários livros da Serventia cujos atos estão devidamente assinados pelas partes, devidamente subscritos, porém, com a falta de uma ou outra assinatura de testemunha. Quando do pedido de certidões desses atos, o fato de não constar a assinatura de eventual testemunha causa ou pode causar sérias dificuldades para os interessados em registrá-los nos cartórios de registro de imóveis.

Nesse último caso, requer orientação de como proceder, ao tempo que roga a possibilidade de dispensar, através de medida administrativa, a assinatura da testemunha, constituindo plena validade a tais escrituras pretéritas.

Vistas à ARPEN, que apresentou parecer às fls. 08/12.

#### **É o relatório. Passo a opinar.**

A consulta subdivide-se em duas questões, a saber: (i) a falta do Livro 560, que reúne escrituras do ano de 1968 e 1969; e, (ii) a ausência de assinatura de testemunha em alguns atos lavrados perante a serventia.

#### **(i) Falta do Livro 560**

Afirma o Consulente que após reiteradas buscas, por força de pedido de certidão de ato lavrado no Livro 560 que reúne escrituras de 1968 e 1969, constatou a ausência deste livro, motivo pelo qual requer orientação acerca da forma de proceder. O argumenta se seria possível expedir nova certidão com base no traslado original.

É certo que não cabe à Corregedoria conceder autorização para expedir a certidão nos termos requeridos, de modo que, caso o consulente expeça nova certidão com base no traslado original, é por total e inteira responsabilidade sua.

Por certo, as hipóteses de extravio ou danificação de livro impulsionam a abertura do procedimento de restauração ou reconstituição dos atos e documentos registraes, nos termos do Provimento 23/2012, sendo esta a recomendação que se oferta.

Por oportuno, opina-se ser de bom tom a adoção – em analogia ao previsto para os Registros Cíveis – do disposto no art. 771, §9º do Código de Normas de Pernambuco, pelo qual “Os registros cuja restauração for determinada pela autoridade judiciária receberão nova numeração, seguindo a sequência da serventia, devendo constar, contudo, a seguinte observação, inclusive das certidões que forem expedidas: “trata-se de restauração do registro nº \_\_\_\_\_, Livro nº \_\_\_\_\_, fls. nº \_\_\_\_\_”, por questão de segurança e continuidade dos atos registrares.

Isto posto, recomenda-se a instauração do procedimento de restauração do Livro nº 560 do 2º Tabelionato de Notas da Capital.

**(ii) ausência de assinatura de testemunha em alguns atos lavrados perante a serventia**

O Consultante informa que há atos escriturados naquela serventia que, nada obstante regularmente subscritos pelas partes, estão sem assinatura das testemunhas, o que poderia inviabilizar o Registro no Cartório de Imóveis.

O TJSP, no processo nº 0049223-64.2010.8.26.0100, decidiu procedimento de suscitação de dúvida que trata desse conteúdo, asserindo que a ausência de testemunha não constitui óbice ao Registro, senão vejamos:

*Cuida-se de dúvida imobiliária inversamente suscitada por Jose Luiz de Almeida Nogueira Chaves Jr que discorda da recusa do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital em registrar a escritura lavrada 10.04.75, na notas do 19º Tabelião desta Capital, pela qual o interessado e sua esposa Maria de Campos Chaves adquiriram de Alberto Muniz Simão e sua esposa Maria Helena Franco Simão a unidade autônoma nº 303, Tipo B, do 3º andar do Edifício Sagres, situado na Rua Santo Amaro, nº 240. Em informações a Oficial disse que o título foi recusado por estar incompleto em razão da falta de assinatura de uma das testemunhas instrumentárias. O Ministério Público opinou pelo afastamento do óbice, registrando-se o título (fls. 31/33). É O RELATÓRIO. FUNDAMENTO E DECIDO. A dúvida, como bem observou o Ministério Público, é improcedente. Nos autos da Apelação Cível nº 005401-0/86, o E. Conselho Superior da Magistratura decidiu que: “Estabelece o art. 134, § 5º do Código Civil que “se alguns dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos 2 (duas) testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade”. É evidente que para uma adequada interpretação dessa norma legal, a par de considerações exegéticas literais e gramaticais, mister se proceda a uma análise lógica e se procure alcançar a finalidade da lei. A exigência de testemunhas sempre deverá ser feita, nos termos do dispositivo ora enfocado, se alguns dos comparecentes não for conhecido do tabelião ou, mesmo sendo, não puder identificar-se por documento. Infere-se, pois, que se os comparecentes puderem identificar-se por documento, dispensada será a participação, no ato, de testemunhas. O item 30, Cap. XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, estabelece que as partes, desde que alfabetizadas e concordes, poderão dispensar expressamente, querendo, a presença e a assinatura de testemunhas instrumentárias, ressalvados os testamentos e quando por lei esse requisito seja essencial para a validade do ato”. Essa regra não discrepa, e nem poderia, da contida no art. 134, § 5º do Código Civil; complementa-a, apenas, de molde a possibilitar a dispensa das testemunhas instrumentárias quando as partes forem alfabetizadas, estiverem concordes e inexistir impedimento legal. No caso, os interessados foram devidamente identificados. É o que demonstra o título cuja cópia encontra-se às fls. 7/8, onde constou, expressamente, que: “os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como sendo os próprios de que tratamos, por mim escrevente e pelo tabelião, face os documentos apresentados e já mencionados...”. Assim, nenhuma irregularidade existe a impedir o registro do título. Não se pode olvidar que a finalidade do dispositivo legal foi a identificar os comparecentes ao ato por intermédio das testemunhas. Ora, dessa forma, se essa identificação pelo Tabelião já ocorreu, conforme consta da escritura, nenhuma razão subsiste para a exigência e as testemunhas podem ser dispensadas.” A norma do art. 134, § 5º, do Código Civil Revogado encontra-se hoje prevista no art. 215, § 5º, do Código Civil: “Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade.” **No caso ora em foco, da mesma forma que ocorreu no precedente supra, os vendedores e compradores do imóvel foram devidamente identificados, de sorte que a presença das testemunhas instrumentárias era mesmo prescindível, constituindo excesso de formalismo. Logo, o fato de uma delas não ter assinado a escritura não obsta seu registro, que seria possível ainda que nenhuma testemunha tivesse comparecido. Assim, malgrado incompleta do ponto de vista formal, a escritura constitui título hábil para registro.** Posto isso, julgo improcedente a dúvida inversa suscitada por Jose Luiz de Almeida Nogueira Chaves Jr para determinar o registro do título de fls. 15/16. Para os fins do art. 203, II, da Lei nº 6015/73, servirá esta de mandado, nos termos da Portaria Conjunta nº 01/08, da 1ª e 2ª Varas de Registros Públicos da Capital. Nada sendo requerido no prazo legal, ao arquivo. P.R.I.C. São Paulo, 3 de fevereiro de 2011. Gustavo Henrique Bretas Marzagão. Juiz de Direito (Publicação no DJe-SP: Data da Disponibilização: 15/02/2011 Data da Publicação: 16/02/2011 Número do Diário: 893 Página: 731/741) (grifos nossos).*

Ainda, o Superior Tribunal de Justiça, no RESP Nº 1.150.012 – MS (2009/0139893-4), julgado em 21 de julho de 2018, destacou também a desnecessidade da testemunha instrumentária. Segue ementa:

CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. DOAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 134 DO CC/1916 (CORRESPONDENTE AOS ARTS. 108 E 215 DO CC/2015). LEI N. 6.952/1981. TESTEMUNHAS. AUSÊNCIA NO MOMENTO DA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA. DOADORA ANALFABETA. ASSINATURA A ROGO. 1. Os §§ 1º a 5º do art. 134 do CC/1916, que regularam os requisitos da escritura pública e foram incluídos pela Lei n. 6.952/1981, não exigem a presença de testemunhas instrumentárias. O presente caso não se insere na exceção do § 5º, em que se impõe a necessidade de duas testemunhas com o propósito de atestar que conhecem determinado “comparecente”, o qual não seja conhecido pelo tabelião nem possa ser identificado por documento. 2. Na linha da jurisprudência da Segunda Seção do STJ, quando comprovadamente preservada e atendida a autonomia da vontade das partes celebrantes do negócio jurídico, deve ser minimizada a exigência legal de determinados requisitos formais e rejeitada a pretendida declaração de nulidade do ato. 3. O contexto fático-probatório constante da sentença, corroborado no acórdão recorrido, confirma que a livre vontade da doadora foi respeitada na escritura pública de doação. 4. O momento em que colhida a assinatura a rogo é irrelevante para a validade da escritura pública impugnada neste processo. Além de o art. 134 do CC/1916 não disciplinar tal aspecto, revela-se incontroverso que o comparecente que assinou a rogo esteve com a doadora, analfabeta, e tinha conhecimento de sua vontade em doar o bem em favor do filho, fato este confirmado também pelo Tribunal de origem. 5. Recurso especial conhecido e provido. (RECURSO ESPECIAL Nº 1.150.012 - MS (2009/0139893-4) RELATOR: MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA).

É que, conforme voto do relator no REsp epigrafado, diferente do que argumenta o Consultante, as testemunhas instrumentárias – em regra – não são requisitos essenciais das escrituras públicas, dado que a fé pública do Tabelião valida a autenticidade do documento. Isto é, colhendo as palavras do Relator,

“A regra geral de dispensa de testemunhas instrumentárias decorre do teor do § 1º, segundo o qual a escritura pública é dotada de fé pública, valendo por si como prova do ato ou negócio jurídico. A única hipótese que o dispositivo impõe a presença de testemunhas, especificamente de duas, é quando algum dos comparecentes – partes e outras pessoas intimamente relacionadas à realização do negócio jurídico – não é conhecido do tabelião nem pode ser identificado por documento idôneo. Tais testemunhas, portanto, limitam-se a afirmar que conhecem o respectivo comparecente. Na doação impugnada pela autora, entretanto, inexistem comparecentes não identificados nem identificáveis.

Destaco que a redação original do art. 134 do CC/1916 possuía tão somente o caput, com os incisos I e II. Os §§ 1º a 5º, que regularam os requisitos da escritura pública, foram incluídos pela Lei n. 6.952/1981, a qual não exigiu a presença de testemunhas instrumentárias, com exceção da hipótese referida no § 5º, conforme anotado acima. O § 6º, que não interfere na questão jurídica apresentada no recurso especial, foi incluído pela Lei n. 7.104/1983.

[...]

É oportuno destacar que o CC/2002, no art. 108 (correspondente ao caput do art. 134 do CC/1916), não se refere aos pactos antenupciais nem às adoções, mantendo no mais a regra do Código anterior. O art. 215 no atual diploma, por sua vez, reiterou as normas dos §§ 1º a 5º do art. 134 do CC/1916, com pequenos ajustes na redação, mas sem alterar as disposições quanto à norma geral da desnecessidade de testemunhas instrumentárias[...].

Caio Mário, agora em relação ao Código em vigor, deixa claro que "a autenticidade do documento decorre da fé pública do serventuário que o subscreve. Não aumenta com a assinatura de um colega, e não desmerece pela ausência dela" (Instituições de Direito Civil. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, vol. I, pág. 594). O mesmo se diga em relação às testemunhas instrumentárias. Sem elas, ressalvada a hipótese do § 5º do art. 134 do CC/1916, a fé pública do serventuário permanece hígida".

**Logo, fundando nos argumentos trazidos pelo Superior Tribunal de Justiça, entende-se que a testemunha instrumentária só se perfaz indispensável (i.e., sua ausência macula o ato), quando a parte não for conhecida pelo tabelião ou quando não portar documento hábil para identificar-se. Fora dessas hipóteses, o tabelião tem fé pública para garantir a manifestação de vontade lavrada na escritura.**

#### **Conclusão**

Isto posto, o parecer que submeto à apreciação do Excelentíssimo Corregedor-Geral de Justiça é no sentido de que:

Seja recomendada a restauração do Livro 560, que guarda escrituras públicas da década de 1950/1960, orientando-se que ao abrir o livro conste a seguinte observação, inclusive das certidões que forem expedidas: "trata - se de restauração do registro nº \_\_\_\_\_, Livro nº \_\_\_\_\_, fls. nº \_\_\_\_\_"; bem como, faça-se notar que caso o Consulente expeça desde logo nova certidão com base na transladada é por sua inteira responsabilidade.

A ausência de testemunha instrumentária não inviabiliza, em regra, o registro da escritura pública.

S.M.J., sob censura.

Recife, 12 de novembro de 2019.

**Carlos Damião Lessa**  
**Juiz Auxiliar do Extrajudicial da Capital**

**Pedido de Providências** nº 904/2019 - CGJ

**Tramitação** nº 912/2019

**Consulente:** Fábio Lourenço de Lima – Tabelião Interino do 2º Tabelionato de Notas da Comarca do Recife

**Assunto:** Consulta e requerimento de orientação.

### **CONCLUSÃO**

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

Publique-se.

Recife, 28 de novembro de 2019.

**Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos**

Corregedor Geral da Justiça.

**Pedido de Providências** nº 80/2019 - CGJ

**Tramitação** nº 80/2019

**Consulente:** Associação dos Registradores de Imóveis de PE – ARIPE

**Assunto:** Esclarecimentos quanto à aplicação da resposta dada à Consulta nº 242/2018.

### **CONSULTA**

Cuida-se de pedido de esclarecimentos acerca da resposta dada à Consulta nº 242/2018, referente ao procedimento de retificação/ inserção de metragens e área, sobretudo no que tange à aplicabilidade do artigo 213, II da LRP e exigências contidas no artigo 1019, II, do Provimento CGJ-PE 20/2009.

Assevera que no último parágrafo da fundamentação inserta no parecer, antes da conclusão, consta a seguinte manifestação:

“Cotejando ambos os dispositivos, percebe-se que o código de normas do estado inova ao exigir apresentação pelo requerente de documento que certifique aprovação pela prefeitura municipal, conforme certidão narrativa. **Quanto a este ponto específico, opino favoravelmente ao pedido da consulente, pela retirada desta exigência do código de normas do estado. Contudo, ficam mantidas a necessidade de notificação dos confrontantes e instrução do pedido com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA**”.

Nessa senda, diante do debate que tal consulta ensejou perante os registradores de imóveis, faz as seguintes indagações:

A decisão teve caráter normativo e geral para todos?

Considerando positiva a resposta anterior (efeitos gerais), seriam os efeitos imediatos ou deveriam os registradores aguardar a alteração do Código de Normas?

Inexistindo aprovação prévia pela prefeitura, deve haver a notificação da municipalidade, na qualidade de confrontantes, considerando que é o Poder Público Municipal o “proprietário” dos logradouros públicos urbanos?

Por fim, sugere a inclusão dos seguintes parágrafos ao art. 1019:

§13. Na hipótese de inexistir aprovação prévia, pela Prefeitura, da planta apresentada, será promovida a sua notificação, na qualidade de confrontante, titular dos logradouros públicos urbanos (Ruas, Avenidas etc), nos termos deste artigo, comprometendo-se, ainda, o interessado a regularizar os novos dados descritos do imóvel perante a Prefeitura, após averbada a retificação pretendida.

§14. Quando o imóvel retificando confrontar com rodovias ou estradas, abertas à circulação pública, é obrigatória a manifestação do respectivo Poder Público por elas responsável, para que seja verificado o respeito à faixa de domínio.

### **É o relatório. Passo a opinar.**

O presente Pedido de Providências deriva da resposta dada no PPP nº 242/2018, que versava sobre retificação em registro de imóveis, especificamente sobre a aplicabilidade do artigo 213, I e II, da lei 6015/73.

Naquela Consulta, dentre outras coisas, concluiu-se que não será necessária aprovação prévia da prefeitura municipal, devendo este item ser superado pelos Registradores do estado até posterior modificação no Código de Normas de Pernambuco.

Isto posto, passo às respostas da Pergunta da ARIPE.