



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Processo nº 753-56.2008.8.06.0026 (SPROC 2008.0022.7373-6)

PARECER-GAB1-29/2012

PARECER

Excelentíssima Senhora Corregedora Geral da Justiça,

Trata-se de requerimento administrativo formulado pela delegatária em atividade no Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Fortaleza, mediante o qual postula o cumprimento do artigo 405 da Lei Estadual nº12.342/94 pelos Órgãos Públicos e demais unidades do Judiciário, assim como a criação de um modelo único de certidão imobiliária.

Descreve a peticionante que a falta de um exame atento e aplicado às delimitações previstas no parágrafo único do artigo 405 da referida Lei Estadual, ocasiona aos órgãos públicos desgaste desnecessário de recursos e tempo. De forma errônea os pedidos de certidões de imóveis acabam sendo solicitados a todos os 06 (seis) escritórios de registro de imóveis da capital, sem a devida atenção quanto à localização do imóvel e sua respectiva zona cartorária. A referida Lei Estadual determina que o ofício imobiliário responsável pela matrícula do imóvel ou informação será aquele que dentro de sua circunscrição estiver localização o bem em consulta.

Sugere a requerente que, nos casos de ausência de inscrição do imóvel nas serventias imobiliárias solicitadas, seja expedida uma certidão simples e padronizada aos órgãos oficiantes com o seguinte teor: *"Certifico que todos os imóveis que não pertencem a esta circunscrição, por força do disposto no artigo 405, da Lei Estadual nº 12.342/94, não estão matriculados neste ofício imobiliário"*. Dessa forma, evita-se a elaboração de 05 (cinco) certidões, expedidas por cartórios de ofícios imobiliários incompetentes, gerando gasto desnecessário para as serventias imobiliárias.


Dr. Francisco Eduardo Torquato Scorsafava
JUIZ CORREGEDOR




Por último, requer a este Órgão Correcional a feitura de estudo preciso e detalhado dos fundamentos expostos, para que, se aceito, seja oficiado a todos os Órgãos públicos e Varas sobre as novas exigências.

Em face dessas ponderações e com o intuito de fomentar o debate em torno dos questionamentos foi exigido o posicionamento da Assessoria Jurídica, que manifestou suas razões no caso. Sem adentrar no mérito do requerimento, sugeriu a distribuição do presente feito a um dos Juízes Corregedores Auxiliares, para análise e emissão de pronunciamento cabível acerca da matéria, para oportuna decisão do Senhor Coregedor-Geral da Justiça.

Ao receber os autos, por distribuição, proferi o despacho de fl. 18, ordenando o encaminhamento de ofício aos titulares das 05(cinco) serventias extrajudiciais responsáveis pelo registro de imóveis da Capital, bem como ao Juiz de Direito Auxiliar da Diretoria do Fórum Clóvis Beviláqua para manifestarem-se, no prazo de quinze dias, sobre as sugestões de fls. 02/05, oriundas da Oficiala registradora do 5º Registro de Imóveis desta Comarca. Decorrido o prazo e regularmente notificados, somente os titulares das serventias da 1ª e 4ª Zonas se manifestaram (fls.32/36), assim como o Coordenador das Varas Cíveis, Família e Sucessões do Fórum da Capital.

Em resposta aos ofícios de nºs 447/2011 - DG/CGJ e 450/2011 - DG/ CGJ (fl.22), os oficiais das serventias extrajudiciais responsáveis pelo registro de imóveis da 1ª e 4ª Zonas, demonstraram interesses positivos à ideia lançada pela Oficiala de Registro de Imóveis da 5ª Zona (Ofício nº 692/2088, fls. 02/05), apresentando ressalvas apenas acerca da impossibilidade da adoção do modelo sugerido às fls. 04/05, por força da Lei Estadual nº 12.342/94, que ocasionou o desmembramento de outros Serviços Registrais. Diante da problemática, algumas sugestões foram dadas, dentre elas a possibilidade de criação de uma Central de Certidões (fl.34).

Para o Coordenador das Varas Cíveis, Família e Sucessões do Fórum Clóvis Beviláqua, Juiz Sérgio Luiz Arruda Parente, em atenção ao Ofício nº 452/2011 - DG/CGJ (fl.27), a previsão de um modelo único de certidão será válida, com reserva apenas com relação a respostas genéricas para os devidos ofícios. Manifestou-se, também, acerca da necessidade do conhecimento e exigibilidade do art. 405 da Lei nº 12.342/94, assim como a criação de um mapa cartorário de localização e informações de todas as unidades cartorárias de imóveis zoneados na Comarca de Fortaleza, para que todos os expedientes possam ser encaminhados de forma correta aos delegados competentes, evitando assim todas as formas de sequelas deixadas por esta prática (fl.04), objetivando a


Dr. Francisco Eduardo Torquato Scorsalava
JUIZ CORREGEDOR

prestação dos serviços com maior destreza, racionalidade e economia.



Relatados os autos, passamos a opinar.

O caso trazido à apreciação desta Correcional vincula-se acerca da expedição de certidões pelos escritórios de registro de imóveis dentro dos limites de suas respectivas zonas, na forma preceituada no artigo 405, *caput* e parágrafo único da Lei Estadual 12.342/94.

É sabido que a distinta lei dividiu a Comarca de Fortaleza em 06(seis) escritórios de Registro de Imóveis, de forma que cada serventia exerce suas funções dentro dos limites de suas respectivas zonas, sendo de sua atribuição a expedição das certidões dos imóveis matriculados em sua área de atuação. Ocorre que, na prática, isso não acontece, mormente porque, atualmente, as certidões de imóveis são solicitadas pelos Órgãos Públicos e serventias integrantes da estrutura do Judiciário de forma coletiva, a todos os cartórios de imóveis, em manifesto descompasso com o comando inserido no artigo 405 do Código de Divisão e Organização Judiciária do Estado do Ceará-Codojece.

Notícia a consulente que essa prática é habitual, não obstante esteja em desarmonia com norma expressamente prevista, causando resultados negativos a todos os envolvidos (servidores públicos, órgãos públicos, cartórios e correios).

Cumprindo assinalar, por relevante, que o ponto em discussão está inserido no rol das atribuições conferidas aos escritórios de registro de imóveis pela referida lei há mais de dezessete anos, o que não justifica até a presente data o desconhecimento total ou parcial da matéria em questão, conforme descrito na fl.38. Por isso, a ideia lançada pela requerente vai ao encontro das normas e princípios que consagram a duração razoável do processo, além de homenagear os critérios da racionalidade, presteza e economia. Sendo assim, louvável se emana a proposição de modelo padrão de certidão, com aptidão para informar as partes interessadas a ausência de matrícula dos imóveis solicitados. Esse mecanismo, além de racionalizar os serviços tanto nas unidades judiciárias quanto nas serventias extrajudiciais, funcionará com elemento que assegurará a recomendável celeridade na tramitação das causas cíveis, especialmente nas ações em que se postula a usucapião.

Seguindo a proposição da delatária, vislumbramos que o modelo traçado se mostra com medida eficaz para racionalizar os serviços, uma vez que se destina a receber e cumprir as solicitações do Poder Judiciário e demais órgãos públicos, remetendo-as às respectivas Serventias Imobiliárias competentes, através


Dr. Francisco Eduardo Torquato Scorsafava
JUIZ CORREGEDOR

de um sistema integrado, a exemplo do que já ocorre na Coordenadoria de Cumprimento de Mandados (Coman), em plena atividade há mais de 13 anos.



À vista do exposto, opinamos favoravelmente pela criação de uma Central de Certidões, seguindo o sistema semelhante ao método pioneiro utilizado pela Associação dos Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo, as Serventias Imobiliárias e o Poder Judiciário. O referido método servirá para estabelecer elo entre os Ofícios de Registro de Imóveis e os Órgãos Públicos, colocando à disposição da população e das entidades públicas um serviço integrado para pedidos de certidões dos seis Registros de Imóveis da Capital, servindo como importante instrumento de prestação de serviços à sociedade, com notável redução de recursos públicos e demais custos operacionais. A aceitabilidade desse serviço, no referido estado de origem, pode ser mensurado por mais de 2,5 milhões de certidões expedidas, mediante solicitações feitas desde 1998.

Caso seja acolhida a presente proposta, permita-nos sugerir a marcação de reunião com o Presidente da ACREI - Associação Cearense dos Registradores de Imóveis, todos os registradores de imóveis em atuação em Fortaleza, o douto Diretor do Fórum Clóvis Beviláqua e o eminente Juiz Coordenador das Varas Cíveis, a fim de que se possa definir o modelo a ser utilizado para implementação da ideia anteriormente posta.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Fortaleza (CE), 6 de março de 2012.

Francisco Eduardo Forquato Scorsafava
Juiz Corregedor Auxiliar



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

Processo n. 0000753-56.2008.8.06.0026

DECISÃO

A Titular do Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Fortaleza, Monique Gurgel de Souza Coelho, sugere, por meio do Ofício n. 692/2008, encaminhado a esta Corregedoria, a adoção de algumas providências destinadas a conferir maior celeridade, presteza e economia aos pedidos de certidões aos Registros de Imóveis.

Relata a oficiala registradora que constantes e inúmeros são os ofícios da Defensoria Pública, Procuradorias e Secretarias de Vara do Poder Judiciário, requisitando a expedição de certidões de imóveis de outras zonas, em clara desatenção ao disposto no art. 405 do Código de Divisão e Organização Judiciária do Estado do Ceará (Lei Estadual n. 12.342/94).

Diante disso, sugere a cientificação aos referidos órgãos do disposto no art. 405 da Lei n. 12.324/94, bem como, a adoção de certidão padronizada por todos os Registros de Imóveis para os casos de requisições em desacordo com o citado dispositivo normativo.

Despacho do Dr. Francisco Eduardo Torquato Scorsafava, Juiz Corregedor Auxiliar desta CGJ, determinando a expedição de ofícios aos titulares dos registros de imóveis da Capital, e ao Juiz de Direito Coordenador das Varas Cíveis da Capital para, querendo, oferecer manifestação (f. 26).

Manifestação do Titular do Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Fortaleza, sugerindo a manifestação da ACREI – Associação Cearense dos Registradores de Imóveis (f. 49).

Manifestação do Titular do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza sugerindo a criação de uma “Central de Certidões” (fls. 51/54).

Informação do MM. Juiz de Direito Coordenador das Varas Cíveis, Família e Sucessões, esclarecendo que os ofícios requisitando informações sobre imóveis são enviados, em regra, a todos os Cartórios de Registro da Comarca de Fortaleza, frente à complexidade do art. 405 da Lei 12.342/94, sugerindo, como forma de facilitar a compreensão do dispositivo legal, a elaboração de um mapa com as delimitações de cada zona (f. 57).

Parecer do Dr. Francisco Eduardo Torquato Scorsafava, Juiz Auxiliar desta CGJ, opinando favoravelmente pela criação de uma Central de Certidões, com a designação de data para reunião com o Presidente da ACREI, os Titulares dos Registros de Imóveis da Comarca de Fortaleza, o MM. Juiz de Direito Diretor do Fórum Clóvis Beviláqua e o MM.

Juiz de Direito Coordenador das Varas Cíveis do Fórum Clóvis Beviláqua, visando a discussão da implementação sugerida.

É o relatório.

A problemática narrada nos autos pela Titular do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Fortaleza decorre, conforme esclareceu o MM. Juiz de Direito Coordenador das Varas Cíveis, Família e Sucessões da Comarca de Fortaleza, da falta de compreensão do art. 405 da Lei 12.342/94, pelos Juízes de Direito, que, preferindo pecar pelo excesso, requisitam, em regra, a todos os Registros de Imóveis da Comarca de Fortaleza informação sobre um determinado imóvel.

Não há dúvida que a prática repetida causa prejuízos às partes e ao Poder Público, uma vez que no lugar de se realizar um ato apenas, são praticados seis, isto é, seis ofícios são encaminhados para seis serventias extrajudiciais diversas, o que significa um maior gasto de tempo e dinheiro, em total afronta aos princípios da celeridade, eficiência e economia processual.

O MM. Juiz de Direito Coordenador das Varas Cíveis, Família e Sucessões da Comarca de Fortaleza sugere a elaboração de um mapa com as delimitações de cada zona, providência esta já anunciada pela Titular do Registro de Imóveis da 5ª Zona, que menciona a anexação de “mapa onde se delineiam por dados e cores os limites de cada Circunscrição Imobiliária”, não obstante inexistir qualquer juntada neste sentido (fls. 09/12).

O Titular do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza, por sua vez, sugere a criação de uma “Central de Certidões”, providência esta sem dúvida mais eficiente e dispendiosa, razão pela qual, como bem sugere o Dr. Francisco Eduardo Torquato Scorsafava no seu parecer, imprescindível se apresenta a realização de reunião para discussão da possibilidade de criação de uma Central de Certidões com o intuito de estabelecer-se um elo entre os Ofícios de Registro de Imóveis e as entidades, órgãos públicos ou pessoas físicas que necessitem de informações sobre os imóveis localizados em uma das seis zonas delimitadas no art. 405 do Código de Divisão e Organização Judiciária do Estado do Ceará – Lei Estadual n. 12.342/94.

Dessa forma, em consonância com o parecer do Juiz Corregedor Auxiliar desta CGJ, entendo que a matéria deve ser melhor analisada e discutida em uma reunião com o Juiz de Direito Diretor do Fórum Clóvis Beviláqua, o MM. Juiz de Direito Coordenador das Varas Cíveis do Fórum Clóvis Beviláqua, o Ilmo. Sr. Presidente da ACREI, e os MM. Juízes Corregedores Auxiliares desta Corregedoria, a ser convocada por esta Corregedoria.

Expedientes necessários.

Fortaleza, 11 de abril de 2012.

Desa. Edite Bringel Olinda Alencar
Corregedora Geral da Justiça