



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

R Pref Rosaldo Gomes M Leitão, S/N - Bairro CENTRO CÍVICO - CEP 80530-210 - Curitiba - PR - www.tjpr.jus.br

DECISÃO**SEI 0027991-45.2018.8.16.6000**

I - Trata-se de Reclamação formulada por Leticia Poletto dos Santos Ribeiro contra o atendimento e o procedimento adotado pelo 8º Registro de Imóveis de Curitiba.

A reclamante alega, em apertada síntese, que a serventia: (a) não informa o valor do registro por telefone; (b) não aceita cartão de débito; e (c) acha um absurdo não poder escolher o Registrador de Imóveis em que vai fazer o registro, exigindo que esse procedimento seja alterado.

II - Pois bem, não obstante a irresignação da reclamante seja compreensível, não encontra amparo legal, conforme se passa a explanar.

O registro de imóveis é órgão auxiliar do Direito Civil destinado ao assentamento de títulos públicos e privados, outorgando-lhes oponibilidade a terceiros, com ampla publicidade e destinado ao controle, eficácia, segurança e autenticidade das relações jurídicas envolvendo imóveis, garantindo-lhes presunção relativa de prova da propriedade.

O registrador (agente delegado responsável pela serventia) presta os seus serviços mediante delegação do Poder Público, competindo-lhe observar as prescrições legais previstas na Lei Federal nº 6.015/73 e no Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria da Justiça do Estado do Paraná, sob pena de responder por infração administrativa disciplinar, podendo, inclusive, sofrer a penalidade de perda da delegação.

Portanto, os procedimentos adotados pelo agente delegado, quando do exercício da função delegada, são vinculados por lei, não podendo o registrador discrepar do que ela determina.

Feita uma primeira análise da natureza jurídica do registro de imóveis, necessário um breve relato a respeito da trajetória do título no registro de imóveis, para melhor compreensão da temática.

Com efeito, a ação inicial do oficial de registro de imóveis ocorre quando a parte interessada apresenta o título perante o serviço de registro.

Nada pode ser feito sem que o título seja apresentado fisicamente perante o registrador, diante da importância e complexidade do instituto, o

qual busca resguardar um dos direitos fundamentais de maior revelo, que é o direito de propriedade.

Não se pode ignorar que a formalidade se mostra de suma importância, tendo em vista que, sem ela, o sistema poderia ser burlado facilmente por pessoas mal-intencionadas e o número de fraudes aumentaria (compra e venda de imóveis por quem não é o seu proprietário).

No entanto, a apresentação do título ao oficial de registro de imóveis pode ter variadas finalidades, como visar apenas o exame e o cálculo de emolumentos, bem como pode ser apresentado para efeito de publicidade, sem exame prévio.

Se a intenção do interessado é o exame e o cálculo dos emolumentos o pedido deve ser formulado por escrito, evitando-se, assim, futuras controvérsias, como por exemplo a alegação do apresentante de que deixou o título para registro e não para simples exame (art. 530, § 1º, do Código de Normas do Foro Extrajudicial).

De outro lado, se o interesse da parte é a publicidade, o título deve ser prenotado, nos termos do artigo 182, da Lei dos Registros Públicos.

O protocolo do título é o primeiro ato registral feito pelo oficial e assegurará ao interessado a prioridade do título e, conseqüentemente, a preferência dos direitos reais, de acordo com o artigo 186, da mesma Lei.

Após a prenotação do título e a observância da ordem estabelecida, passa-se pelo procedimento de qualificação. É neste momento que o oficial verifica os pressupostos de existência, validade e eficácia do negócio jurídico e os requisitos do título, assim como a necessidade ou não da abertura de matrícula.

Portanto, o registrador apenas saberá o valor dos emolumentos que deverá cobrar (os quais também são previstos em lei, não podendo o registrador cobrar mais ou menos do que o previsto na Tabela de Custas e Emolumentos), após a análise pormenorizada do título. Isso porque o valor dos emolumentos não depende, unicamente, do valor do negócio jurídico. Podem se fazer necessárias outras buscas ou providências prévias ao registro ou averbação, o que irá influenciar no valor final dos emolumentos.

Por essas razões, o registrador não pode prestar a informação solicitada por telefone, uma vez que a atividade é complexa e exige a análise de inúmeros requisitos previstos em lei, que não podem ser modificados pelo agente delegado ou por esta Corte.

Atente-se que, busca-se com os Registros Públicos, dar às relações jurídicas, sociais e econômicas a segurança jurídica e a efetividade que são necessárias para que produzam plenos efeitos jurídicos.

Por essa razão, a lei estabelece o espaço territorial para o exercício da atividade do Registrador, visando conferir efetividade, publicidade e segurança. A territorialidade, além de delimitar o âmbito de abrangência da competência do Registrador, democratiza os serviços, aproxima e facilita o acesso do cidadão à publicidade, um dos vetores mais importantes no que toca a produção de efeitos dos atos registrais.

O princípio da territorialidade, ademais, facilita o acesso à informação, seja referente a imóveis ou pessoas, garante publicidade aos atos e registros de sua competência, o que, sem dúvida, gera uma maior segurança

jurídica aos negócios jurídicos, pois será possível antever quais os possíveis efeitos dos atos e negócios jurídicos celebrados.

III - Destarte, a irresignação da reclamante não possui fundamento legal, haja vista que o 8 ° Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba, apenas, seguiu a determinação prevista na Lei Federal nº 6.015/73.

Assim, deve a parte interesse se dirigir pessoalmente à serventia para saber o valor dos emolumentos e efetuar o pagamento em dinheiro, uma vez que não há obrigatoriedade para que o recebimento dos emolumentos seja feito por cartão de crédito ou débito.

A propósito, a opção pelo recebimento em dinheiro é mais vantajosa para a serventia, uma vez que deve fazer o repasse mensal de parte dos valores que recebe aos fundos do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná e ao município, uma vez que é responsável pela cobrança do ISS.

Com isso, a presente reclamação não comporta prosseguimento, devendo ser rejeitada de plano.

IV - Do exposto, por ordem do excelentíssimo Corregedor da Justiça, Desembargador Mário Helton Jorge:

(i) dê-se ciência à reclamante, por e-mail, com cópia desta, que servirá como ofício;

(ii) decorrido o prazo de 10 dias, se não houver manifestação, encerre-se o expediente.

Curitiba, na data de registro no sistema

Mariane Rodrigues Hyczy Lopes

Chefe de Gabinete do Corregedor da Justiça



Documento assinado eletronicamente por **MARIANE RODRIGUES HYCZY LOPES, Chefe de Gabinete do Corregedor**, em 08/05/2018, às 09:16, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjpr.jus.br/validar> informando o código verificador **2882656** e o código CRC **B7F064E9**.