



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

## DESPACHO

**SEI N° 0050784-75.2018.8.16.6000**

**I** - Vanessa Canziani Silveira Teles, escrevente substituta do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina formulou as seguintes consultas a esta Corregedoria:

- a) a Lei Estadual nº 19.428/2018 deverá ser aplicada para a qualificação registral de instrumentos públicos e instrumentos particulares com força de escritura pública que impliquem em transmissão de propriedade?*
- b) é obrigatório o comparecimento e assinatura do corretor, pessoa física ou representante legal de pessoa jurídica (com a prova da existência e representatividade desta ao Tabelião ou ao próprio Registrador no caso de instrumentos particulares), além da indicação do nome e número de instrução no CRECI, considerando-o como um interessado?*
- c) é obrigatória a inserção dos dados do intermediário no registro do título?.*

Determinou-se o encaminhamento do expediente à Assessoria Correccional desta Corregedoria, que emitiu parecer a respeito (Id 3266111).

**II** - A propósito, a Lei Estadual nº 19.428/218, no que interessa, dispõe, *in verbis*:

*'Art. 1º Obriga os ofícios do foro extrajudicial no Estado do Paraná a anotarem nos títulos de propriedade o nome e o número de inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – Creci da pessoa física ou jurídica responsável pela intermediação de negócios imobiliários.*

*Parágrafo único. Caso não tenha havido intermediação de pessoa física ou jurídica no negócio imobiliário, este fato deve constar no título de propriedade do imóvel.*

*Art. 2º O descumprimento da presente Lei obriga os respectivos sujeitos ao pagamento de multa no valor de 100 UPF/PR (cem Unidades Padrão Fiscal do Paraná)'.*

Conforme observado no despacho inicial (Id 3151247), a questão não foi objeto de eventual regulamentação no âmbito desta Corregedoria, a qual, aliás, já acionou a Presidência da Corte para adoção das medidas legais cabíveis, em face da manifesta inconstitucionalidade da referida Lei, tendo o d. Presidente solicitado providências à Procuradoria Geral de Justiça do Paraná (SEI 0038095-96.2018.8.16.6000), ainda sem resposta.

Feito esse registro, passa-se à análise dos questionamentos, na ordem da formulação:

- a) a Lei Estadual nº 19.428/2018 deverá ser aplicada para a qualificação registral de instrumentos públicos e instrumentos particulares com força de escritura pública que impliquem em transmissão de propriedade?*

A ausência de indicação do nome e do número de inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da pessoa física ou jurídica responsável pela intermediação do negócio não é óbice ao registro, na medida em que não é requisito do título.

O art. 215 do CC estabelece os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, sem qualquer exigência de identificação de intermediário.

No mesmo sentido, a Lei Federal nº 7433/85.

O art. 225 da LRP, por sua vez, preconiza:

*Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. (Renumerado do art. 228 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).*

*§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.*

O art. 176 da mesma Lei, por sua vez, em seu §1º, inc. III, prevê como requisitos do registro no Livro nº 2 (Registro Geral), *in verbis*:

*III - São requisitos do registro no Livro nº 2:*

*1) a data;*

*2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:*

*a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;*

*b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;*

*3) o título da transmissão ou do ônus;*

*4) a forma do título, sua procedência e caracterização;*

*5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.*

Portanto, caso o título apresentado, público ou particular, preencha os requisitos previstos nas respectivas LEIS FEDERAIS, **não se pode negar o seu registro**, como, inclusive, concluiu a Associação dos Registradores de Imóveis do Paraná – ARIPAR, ao aprovar Enunciado com o seguinte teor:

*Enunciado 4 – Corretor de Imóveis*

*Para efeito de aplicação da Lei Estadual nº 19428/2018, a inexistência de menção positiva ou negativa, no título de propriedade, quanto à intermediação do negócio imobiliário por corretor de imóveis, não constitui obstáculo ao seu registro, nem deverá ser mencionada no ato registral.*

A resposta ao questionamento, portanto, é negativa, ou seja, caso o título apresentado não qualifique o profissional responsável, mas preencha os demais requisitos legais, não há óbice ao seu registro.

*b) é obrigatório o comparecimento e assinatura do corretor, pessoa física ou representante legal de pessoa jurídica (com a prova da existência e representatividade desta ao Tabelião ou ao próprio Registrador no caso de instrumentos particulares), além da indicação do nome e número de instrução no CRECI, considerando-o como um interessado?*

Referido questionamento foi respondido pela Assessoria Correccional desta Corregedoria nos seguintes termos:

*Não. Considerando a fé pública do Tabelião, extensiva tal condição aos contratos particulares, desnecessária a assinatura do Corretor de Imóveis na escritura pública ou no contrato particular.*

Ratifica-se a referida resposta, destacando-se que, em relação aos contratos particulares, a responsabilidade pela indicação é dos respectivos contratantes, não sendo requisito de sua validade ou eficácia o “comparecimento” e “assinatura” de eventual corretor.

*c) é obrigatória a inserção dos dados do intermediário no registro do título?*

Desde que haja da indicação dos referidos dados no título, público ou particular, enquanto em vigor a questionada Lei Estadual, ou até que seus efeitos sejam eventualmente suspensos pelas vias próprias, faz-se necessária a sua indicação no registro.

**III** - Expeça-se Ofício Circular acerca da matéria a todos os agentes delegados responsáveis por Serviços de Registros de Imóveis do Paraná.

**IV** - Encaminhe-se cópia do presente à escrevente consulente e, após cumprido o item precedente, **encerre-se**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MÁRIO HELTON JORGE  
Corregedor da Justiça



Documento assinado eletronicamente por **Mario Helton Jorge, Corregedor**, em 28/09/2018, às 14:33, 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 **3351176** e o código CRC **DB8FABA7**.