



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

RELATÓRIO E VOTO

Autos: n.0001226-64.2024.8.24.0710

Relator: Miguel Angelo Zanini Ortale

Unidade: Núcleo IV - Extrajudicial

Interpretação e uniformização sobre cobrança de emolumentos de certidões para usucapião. Artigo 768, § 3º e 4º, do Código de Normas do Foro Extrajudicial.

RELATÓRIO

Trata-se o expediente acerca de uma consulta formulada pela Central de Atendimento Eletrônico formalizada pela advogada Maria Isabela Cantarelli Sahione, da cidade de Garopaba, buscando, em síntese, orientação e esclarecimento a respeito da melhor interpretação dos §3º e o 4º do art. 768 do Novo Código de Normas da Corregedoria Geral de Santa Catarina em relação a cobrança de emolumentos esclareça e oriente os Serviços Registrais das Comarcas de Garopaba, Ibituba e Palhoça, com relação aos emolumentos finais das certidões para fins de Usucapião, haja vista que há divergências de interpretação efetivação dos atos pertinentes à respectiva cobrança.

A requerente alega que os Serviços Registrais estão interpretando os § 3º e o 4º do art. 768, no que se refere aos quesitos de forma excessiva e abusiva, ou seja, cobram por confrontante, por requerente, por antecessor, entre outras, quando deveria ser cobrado pela busca no indicador real e pessoal apenas do(s) requerente (s), conforme previsto no § 3º do mencionado artigo.

Posteriormente, o Exmo. Desembargador Corregedor do Foro Extrajudicial, decidiu que os presentes autos não se destinam à resolução do caso concreto. Contudo, a discussão proposta se mostra oportuna e de interesse geral, de modo que as informações podem ser aproveitadas para a padronização do procedimento. Destaca-se que a Lei Complementar estadual nº807/22 instituiu “no âmbito da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial, o Comitê Permanente do Extrajudicial(COPEX), de natureza consultiva, com competência para se manifestar nos assuntos de repercussão geral relativos aos serviços notariais e de registro, podendo propor modificações e direcionamentos na interpretação das leis e normas técnicas aplicáveis aos referidos serviços e sugerir enunciados interpretativos para a uniformização dos procedimentos das serventias”(art.24).

Assim, considerando a complexidade da questão ora postulada e a existência dos elementos autorizadores previstos pelo art.2º do citado diploma normativo, foi reconhecida a repercussão geral da matéria apresentada e remessa dos autos para análise do Comitê Permanente do Extrajudicial (COPEX).

É o breve relatório dos autos.

VOTO

A questão busca esclarecer e uniformizar a forma de cobrança de emolumentos na certidão de usucapião. Primeiramente devemos observar o artigo 768 do Código de Normas, em especial os parágrafos § 3º e o 4º.

O artigo 768 do Código de Normas tem a seguinte redação:

Art. 768. O pedido de certidão para fins de usucapião deverá, sempre que possível, ser instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento, o qual deverá conter:

- a) a qualificação mínima (nome completo, CPF e RG) dos atuais possuidores do imóvel, inclusive do cônjuge;
- b) o nome completo de todos os possuidores anteriores, inclusive dos cônjuges, cujo tempo de posse foi somado ao do atual possuidor para completar o período aquisitivo;
- c) declaração dos elementos conhecidos do imóvel e de que foram efetuados todos os esforços possíveis para indicar a matrícula ou transcrição do imóvel a ser usucapido, a fim de ser efetuada a baixa respectiva no registro precedente e garantir a hígidez da cadeia proprietária.

II - petição inicial ou minuta da petição inicial, se o processo de usucapião for judicial; ou, se o processo for extrajudicial, requerimento ou ata notarial, se houver;

III - justo título, que pode ser: escritura pública ou instrumento particular de aquisição do imóvel, carta de arrematação ou de adjudicação não registradas, procuração pública com poderes de alienação do imóvel para si, compromisso de compra e venda com prova de quitação, etc;

IV - planta e memorial descritivo do imóvel com todas as coordenadas

georreferenciadas ou descritas com base no Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS), em sua realização 2000;

V - espelho do cadastro imobiliário do imóvel, se urbano, ou CCIR e NIRF, se rural; e

VI - se possível, outros documentos que auxiliem nas buscas da(s) matrícula(s) ou transcrição(ões) de origem, tais como escritura pública ou instrumento particular de aquisição do imóvel, carta de arrematação ou de adjudicação não registradas, procuração pública com poderes de alienação do imóvel para si, compromisso de compra e venda com prova de quitação, recibo de compra e venda, entre outros.

§ 1º As pesquisas deverão ser feitas exclusivamente pelos elementos constantes dos indicadores da serventia, considerados:

I - quanto ao indicador real:

a) se urbano, pelo logradouro, número predial e cadastro municipal, se houver; ou

b) se rural, pela denominação, pelo CCIR e pelo NIRF.

II - quanto ao indicador pessoal:

a) se pessoa física, pelo nome e CPF; ou

b) se pessoa jurídica, pelo nome e CNPJ.

§ 2º Caso a parte interessada não possa anexar algum documento previsto no caput, deverá apresentar justificativa por escrito e a busca será realizada apenas com as informações fornecidas, ressaltando-se tal situação na certidão.

§ 3º Após realizadas as análises pelos indicadores real e pessoal, será emitida certidão para fins de usucapião contendo uma certificação com um selo para cada quesito pesquisado.

§ 4º Apresentado o pedido com os documentos constantes do caput, o oficial analisará a quantidade de quesitos a serem pesquisados e indicará para a parte o valor dos emolumentos e do FRJ para as certificações que constarão da certidão...

§ 5º Não serão devidos emolumentos quando se verificar que a precariedade do registro anterior decorre exclusivamente de conduta omissiva ou comissiva do oficial ou seu antecessor.

É importante destacar que Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial (CGFE/SC), instituído pelo Provimento CGJ n. 34, de 31 de outubro de 2023, trouxe relevantes alterações na instrução e na elaboração das certidões solicitadas para fins de instrução de processos judiciais ou procedimentos administrativos que objetivam o reconhecimento de usucapião de bens imóveis.

Foi uma inovação normativa relevante e inovadora, pois logo no caput

trouxe um rol de documentos a ser apresentado pelo interessado para auxiliar nas buscas da(s) matrícula(s) ou transcrição(ões) de origem do imóvel, considerando a precariedade de algumas descrições e a possibilidade de que a área esteja inserida parcialmente em um imóvel com área maior. Ademais, nos §§ 3º e 4º houve o reconhecimento da complexidade na emissão dessa certidão, estabelecendo que haverá a análise e certificação por quesitos a serem pesquisados.

Com efeito, a certidão do imóvel para fins de usucapião não serve apenas para suprir um requisito formal do processo judicial ou do procedimento administrativo, mas, efetivamente, deve desempenhar a sua função essencial de efetiva tentativa de localização do registro de origem do imóvel, mantendo-se a higidez da cadeia proprietária e garantindo ao requerente o direito de exercer com exclusividade a titularidade do imóvel, fazendo-se cumprir não só o princípio da unitariedade matricial, mas também o da segurança jurídica e o da legalidade.

Desse modo, no intuito de uniformizar entendimentos e padronizar condutas, a interpretação teológica da norma induz que sejam estabelecidos os seguintes 03 (três) quesitos com suas certificações autônomas: 1) um quesito relacionado à pesquisa no Livro n. 4 (indicador real), tendo por base os elementos do imóvel; 2) um quesito relacionado à pesquisa no Livro n. 5 (indicador pessoal), tendo por base os nomes e CPF/CNPJ das pessoas mencionadas (requerente, confrontantes e eventuais antecessores); 3) um quesito cruzando não apenas os dados obtidos nos indicadores real e pessoal, mas também os demais dados do acervo e dos sistemas disponibilizados à Serventia.

É o voto.



Documento assinado eletronicamente por **Miguel Angelo Zanini Ortale**, **Membro do Comitê Permanente do Extrajudicial - COPEX**, em 04/12/2024, às 00:40, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **8882219** e o código CRC **6AC1BA50**.