

ENTENDIMENTO DA ANOREG-BR SOBRE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES DE FEITOS AJUIZADOS EM ESCRITURAS PÚBLICAS RELATIVAS A BEM IMÓVEL

Buscando adotar entendimento uniforme sobre a apresentação de certidões quando da lavratura de escrituras públicas relacionados a bem imóvel, a ANOREG-BR recomenda aos colegas Tabeliães de Notas especial atenção para as considerações abaixo expostas.

Recente decisão do Conselho Nacional de Justiça autorizou a dispensa da apresentação de certidões de registro de feitos ajuizados cíveis para atos nos quais, anteriormente, eram exigidas. Embora a Lei nº. 13.097/2015 contemple previsão de ser considerado apenas o que constasse averbado na matrícula do bem imóvel, a realidade dos fatos demonstrou que, para acautelar legítimo interesse do comprador de boa-fé, é de suma relevância que o Tabelião, ao lavrar a escritura, alerte o comprador sobre a importância de verificar as certidões de feitos de jurisdição contenciosa ajuizados (ações reais e pessoais reipersecutórias) em nome do proprietário, relativas à Comarca de seu domicílio e à Comarca da situação do imóvel. E, por conseguinte, sobre as consequências da não apresentação de certidões de registro de distribuição quando da lavratura da escritura.

Os tabeliães atuam como conselheiros jurídicos dos cidadãos e devem zelar para que a realização de negócios jurídicos e patrimoniais não viole direitos ou prejudique pessoas. O trabalho exercido diariamente pelos cartórios impede fraudes, descongestiona o Judiciário e dá segurança jurídica às partes. Por isso mesmo, é dever do Tabelião de Notas recomendar ao comprador de bem imóvel que exija do vendedor a apresentação das certidões de registro de distribuição de feitos ajuizados, bem como fazer constar do ato notarial que semelhante advertência foi feita. Certo, outrossim, que a apresentação das certidões fiscais permanece obrigatória de acordo com o **Código Tributário Nacional**.

A segurança jurídica sempre foi marca indelével da atividade notarial e de registro. Por isso mesmo, a apresentação dessas certidões é de suma importância, tanto por propiciar segurança jurídica ao comprador do imóvel quanto porque, diante do **Código de Processo Civil (Art. 792)**, permanece o entendimento de que apenas pode ser considerado de boa fé o comprador que exigiu do vendedor a apresentação dessas certidões. Ainda que não obste a lavratura da escritura e a realização do negócio, caso assim o entenda o comprador, este terá tido ciência, inequívoca, da situação financeira e jurídica do vendedor do imóvel. Não poderá, depois, recorrer à sua omissão para evitar efeitos decorrentes de pendências

judiciais relativas ao proprietário, tampouco poderá o comprador dizer que agiu de boa-fé, se não foi diligente, tal como recomendado e alertado pelo Tabelião, solicitando referidas certidões de feitos ajuizados.

Importante lembrar que, nos Cartórios de Registro de Imóveis, são contempladas, na matrícula, averbações determinadas pelo Poder Judiciário em decorrência de ações já ajuizadas e, em geral, quando da efetivação de penhoras. Já a certidão de feitos ajuizados contempla todos os processos judiciais em que o proprietário do imóvel figura como parte, independentemente da fase processual em que se encontrem ou do rito processual que seguem.

Esta questão repercute na própria imagem e confiança dos cidadãos nos serviços notariais e de registro quando da compra e venda de bem imóvel e, por conseguinte, na própria segurança jurídica.

Como finalização, para proteção dos Notários e para prevenir que sejam responsabilizados, judicialmente, por compradores, urge recomendar a todos os Notários ser de extrema importância (quando da realização de negócios jurídicos que envolvam bem imóvel), que aconselhem o comprador sobre a exigência de apresentação, pelo vendedor, das certidões do registro de feitos ajuizados como forma de garantir sua boa fé ao realizar a transação. E que façam constar essa advertência do ato notarial, até mesmo para afastar eventual responsabilização.

C/ANOREG - Entendimento ANOREG Certidões texto final 14 set 18