

Dúvidas registrais, procedimentos administrativos e correição

Vicente de Abreu Amadei

Marcelo Benacchio

A exposição foi feita no dia 7 de junho de 2013 na teatro do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Palácio MMDC, localizado na Capital.



Marcelo Benacchio, Vicente de A. Amadei e des. Ricardo Dip

Dúvidas registrais

Vicente Amadei, juiz

A função correicional não é um ponto estático, mas uma relação entre o juiz e o registrador ou notário. Essa relação não se estabelece apenas para fins institucionais. Existe a vida funcional do notário e do registrador e a vida funcional do juiz corregedor que tem um mister de exercer a fiscalização dos cartórios.

É na dinâmica dessa relação que vamos expor o tema.

Iniciarei essa dinâmica tratando primeiro do chamado *processo de dúvida*.

É preciso que fique bem claro que o processo de dúvida, na prática, é um juízo de requalificação. Diante do processo de dúvida, o juiz deixa sua função de juiz de lado e passa agir como um registrador.

Essa é uma tarefa difícil para o juiz que está acostumado às suas típicas funções jurisdicionais e é importante que o registrador saiba disso.

Prenotação

Algo prático e que ocorre com certa frequência em processos de dúvida e que costuma atrapalhar muito quando do julgamento, pelo Conselho Superior da Magistratura, e diz respeito à *prenotação*.

Logo que entra no cartório, o título é prenotado. Para que se inicie o processo de dúvida, esse título deve estar prenotado. Ocorre, todavia, que, muitas vezes, o Registrador se esquece dessa providência.

Imagine os transtornos que um título não prenotado pode causar. Imagine se o cartório receber e registrar um título contraditório enquanto a dúvida está sendo julgada...

A prenotação existe para o controle rigoroso dos títulos contraditórios. Esses são conceitos simples e elementares que devem ser colocados em prática, para que o juiz possa requalificar o título e dizer se ele pode ou não ser registrado.

Não se pode deixar de prenotar uma dúvida inversa, caso contrário ela será prejudicada.

Existe uma grande preocupação quanto às inúmeras dúvidas que acabam não sendo conhecidas por conta de situações bobas, como, por exemplo, a ausência do título original e a irresignação parcial em face das exigências levantadas pelo Oficial.

Dúvida – resignação com exigências

É do conhecimento de todos que, na dúvida, a irresignação tem que ser total. Se o interessado discorda de 2 das 4 exigências formuladas pelo oficial, deve-se, primeiro, atender àquelas duas e, só então, suscitar a dúvida.

Existe uma quantidade imensa de dúvidas sobre irresignação parcial na jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura. Será que os registradores não podem fazer nada para reduzir esse número? A meu ver, o que falta é conversa, é diálogo. É interesse do oficial registrar o título, assim como também é interesse da parte conseguir esse registro. No entanto, por questões meramente formais ocorre uma demora e dilatação do processo.

Diante de uma irresignação parcial, antes de levantar a dúvida, o oficial deve conversar com a parte interessada, mostrar o engano procedimental, para que, caso aceite suas ponderações, atenda a parte sanável para então proceder ao levantamento da dúvida em irresignação total, evitando perda de tempo.

A dúvida é uma divergência sadia, que faz parte do Direito; mas, prejudicá-la por questões de forma atrapalha sobremaneira um processo que poderia ser muito mais rápido³.



Marcelo Benacchio e Vicente de Abreu Amadei

Marcelo Benacchio, juiz auxiliar da CGJ

O erro é algo fundamental para o aprimoramento da ciência... só o erro torna melhor as coisas.

Vamos fazer algumas lembranças para tentar evitar os erros que estamos vendo acontecer com frequência.

Todos nós erramos. É contra a condição humana excluir o erro. Nós podemos aprender com os erros. Há erros de vários tipos. Certamente qualquer oficial que haja com absoluta boa-fé e mesmo assim cometa um erro, vai tirar um aprendizado com esse erro.

Essa questão da prenotação pode parecer muito simples, sobretudo na dúvida inversa, mas, lamentavelmente, esses erros são muito frequentes nos processos que tramitam pela Corregedoria.

Quando essa questão é examinada no âmbito da Corregedoria, ou, mais frequentemente, no âmbito do Conselho Superior da Magistratura, se verifica a dúvida prejudicada. O mais triste é que, às vezes, a irresignação do recorrente é procedente, mas o seu título não irá ingressar por falta de prenotação. Veja que situação desagradável.

Nos tempos que se vão, com a intensificação da responsabilidade civil e administrativa do notário e registrador, é preciso estar atento a esses erros que ocorrem com certa frequência, por mais óbvia que a questão da prenotação possa ser.

Cópias reprográficas do título

Outro erro frequente diz respeito à apresentação de cópias. Todos os dias, na Corregedoria, nos deparamos com essa questão das cópias.

O oficial deve ter muito cuidado ao elaborar a nota de devolução. Não é tão frequente, mas já aconteceu de, após o cumprimento das exigências, o oficial solicitar o cumprimento de outras. Imagine duas notas de devolução, isso certamente colocaria em xeque o trabalho do registrador e é algo plenamente evitável.

Suscitação da dúvida – objetividade e clareza

A forma da manifestação também é um ponto a tratar. Não precisa ser nenhuma obra literária, deve-se seguir uma linha objetiva, explicando exatamente o fato, a incidência normativa e os precedentes normativos, o que faz parte da estrutura da nossa atividade.

Parece uma orientação óbvia, mas nem sempre esse encadeamento é lógico. Uma manifestação clara e específica é de extrema importância.

Como dito anteriormente pelo Dr. Vicente, o registrador deve estabelecer um diálogo transparente com o apresentante do título. Essa atitude poderá resolver grande parte dos problemas.

Particularmente, entendo que esse diálogo com a parte deva ser documentado.

Vicente de Abreu Amadei

Talvez documentar esse diálogo seja algo difícil, mas creio que seja preciso ter cautela. Toda dúvida pressupõe uma qualificação negativa, e essa qualificação tem de ser formal.

Rapidez e segurança

O que não pode acontecer é essa exagerada qualificação de balcão que vem ocorrendo, em que o pedido do apresentante e a documentação estão sendo superficialmente examinados.

Quando se tratar de questões aberrantes, aí sim, a qualificação informal, feita no balcão do Cartório, se justifica; caso contrário, as situações devem ser formalizadas, protocolizadas, para o devido levantamento da dúvida.

Procedimentos administrativos

Saindo um pouco da dúvida e alargando a questão para o procedimento administrativo, uma coisa prática e interessante tem acontecido em determinados cartórios.

Existem processos administrativos que são disciplinados na Lei e outros que não têm o rito na lei. Temos, pois, um processo administrativo de rito aberto. Isso pode ocorrer tanto dentro da serventia quanto na esfera do juízo corregedor.

Por exemplo, existe na Lei de Emolumentos a forma como proceder a uma Reclamação de Emolumentos. A retificação de área no registro de imóveis também é um processo cujo rito está na Lei. Outros procedimentos, no entanto, não são tão detalhados na Lei.

Internet – informações ao usuário

Nestes casos, está se tornando uma prática cartorária comum a orientação da parte quanto à maneira que deverá agir em determinados ritos de processos administrativos. Há oficiais, por

exemplo, que estão criando manuais e tem publicado no site do cartório, explicando o passo a passo de como o interessado deverá proceder. Isso é muito bom porque evita aquela perda de tempo no balcão do cartório.

O oficial deve facilitar a vida do usuário, dando a orientação de como funcionam esses ritos dentro do seu cartório, no *site* da serventia, e outras formas simples que possam auxiliar o trâmite do processo administrativo.

São questões práticas que nem todos terão de lidar. Os cartórios menores ainda não têm esse aparelhamento, mas procurem montar devagar essa estrutura, a fim de facilitar o rito do processo administrativo.

Marcelo Benacchio

Reclamações

Outro ponto a ser destacado é quanto à reclamação ou representação formuladas por usuários relativamente ao procedimento do cartório.

É importante que tudo seja documentado, que seja especificado de maneira objetiva o que foi falado, os trâmites do processo. É fundamental ouvir as partes envolvidas e comunicar os fatos ocorridos não só ao juiz corregedor permanente, mas, principalmente, à parte. Fazendo isso, já se estará prevenindo uma série de problemas.

Tudo isso pode ser evitado cumprindo as regras e princípios constitucionais do direito administrativo no bojo do processo administrativo. Basta dar transparência ao processo.

Correição

Vicente de Abreu Amadei

Todo juiz corregedor permanente faz visitas aos cartórios. Quando o juiz chega a uma comarca ele assume a sua função jurisdicional e cumulativamente a designação correcional.

Além das visitas que acontecem no final do ano – as chamadas visitas periódicas anuais –, a qualquer tempo o juiz corregedor permanente poderá efetuar visitas correcionais.

Mas como é a relação entre o corregedor permanente e o delegado atual?

Eu diria que os novos delegados têm um trunfo nas mãos em relação às unidades que irão assumir e em relação ao juiz que virá. O delegado já sabe de antemão o que o juiz irá encontrar no cartório.

Correição interna – modelo de ata

Hoje a Corregedoria Geral da Justiça publica no seu site oficial o modelo da visita correcional⁴. O que o oficial deve fazer é antecipar-se à visita do juiz e colocar em prática o modelo padrão de visita correcional. Faça você mesmo uma visita correcional em seu cartório. Observe atentamente todos os itens discriminados no modelo, não deixe passar nada em branco,

porque certamente o juiz não deixará passar. Portanto, previna-se aplicando, de antemão, o modelo no seu cartório.

Mas essa providência não deve ser tomada somente quando da assunção da serventia. Aplique periodicamente a correição antes da visita do juiz. O cartório tem de se manter em ordem sempre, e não apenas faltando um mês para a chegada do juiz.

Livros eletrônicos

Outra questão prática importante diz respeito aos livros. Hoje, esses livros, em sua maioria, são eletrônicos, mas nem sempre isso representa uma vantagem.

Contabilidade diária – registro de valores

Há cartórios que não têm por hábito manter, além do livro Diário, uma relação diária auxiliar, algo fundamental e que está previsto nas NSCGJ.

No livro diário de Receitas e Despesas do cartório é mencionada apenas a receita do notário ou do registrador. Já a *relação diária auxiliar* deverá trazer a relação de todos os atos praticados diariamente, bem como o respectivo recolhimento das custas para o Estado, IPESP, Santa Casa, Fundo do Registro Civil, Tribunal de Justiça etc. A correição feita por um Juiz Corregedor minimamente experiente parte dessa relação diária auxiliar.

Notários e registradores de serventias maiores utilizam a relação diária auxiliar como forma de controle dos atos praticados na serventia. É um procedimento bom para o notário e registrador, mas também de fundamental importância para a realização de uma boa correição.

Porém, a informatização dessa relação diária auxiliar não é uma boa recomendação. Como não há uma padronização desses sistemas, principalmente nas comarcas do interior, isso acabaria por atrasar a correição do juiz, que não poderá perder tempo em analisar, primeiro, o sistema do oficial ou notário e, só então, efetuar a correição.

Portanto, por mais que se vá à contramão da tecnologia, há casos em que ainda é melhor a apresentação do papel.

Além disso, há que se atentar para as possibilidades de perda da delegação. As questões que envolvem os recolhimentos também podem culminar na perda da serventia, e não apenas os atos mal praticados por seus oficiais ou notários.

Marcelo Benacchio

Acessibilidade

Entre os problemas que temos nos deparado na Corregedoria Geral da Justiça está um bastante conhecido que diz respeito à questão da acessibilidade nos cartórios.

São frequentes as reclamações relacionadas à acessibilidade dos portadores de necessidades especiais. Muitas vezes, a adequação do cartório se torna mais complexa porque o imóvel é alugado ou está situado em um condomínio. Mas existem várias saídas relativamente simples

e que podem ser mais flexíveis, principalmente para as unidades menores, como por exemplo, a instalação de rampas de madeira.

É preciso tomar cuidado também com essas questões. E não só por isso. Pelo fato de envolver pessoas com certa debilidade de autonomia, essa questão pode tomar proporções maiores, trazendo grandes problemas para o registrador na região.

Nem sempre os problemas que batem à porta da Corregedoria geram responsabilidade administrativa para o titular da delegação. Uma delas diz respeito ao atendimento ao público.

Pode acontecer de alguns funcionários ficarem impedidos de comparecer ao trabalho, por qualquer razão, e isso acabar prejudicando o atendimento à população. Se o notário ou registrador utilizar o bom senso e informar à população local sobre o problema, certamente a maior parte irá compreender.

São situações que podem ser evitadas, sobretudo pelas unidades médias, vez que as unidades pequenas não sofrem intensamente esse problema e as unidades maiores contam com um sistema mais avançado.

Portal do Extrajudicial

Também com muita frequência ocorrem problemas relacionados à falta de lançamento no Portal do Extrajudicial. Não sei por qual razão, se são questões tão simples.

Estão deixando de ser lançadas as declarações semanais de emissões de guias, os selos, a atualização dos dados da unidade e dos funcionários, as informações de aquisições de imóvel rural etc.

Também recebemos vários problemas advindos do Conselho Nacional de Justiça no sentido de que não estão sendo observados os prazos do [Provimento 24/2012](#), que dispõe sobre a alimentação dos dados no sistema do Portal Justiça Aberta, que estabelece no seu art. 2º que *os responsáveis pelos serviços notariais e de registro deverão alimentar semestralmente e diretamente, via internet, todos os dados no sistema “Justiça Aberta”, até o dia 15 dos meses de janeiro e julho (ou até o próximo dia útil subsequente), devendo também manter atualizadas quaisquer alterações cadastrais, em até 10 dias após suas ocorrências.*

É muito fácil agir conforme modelo de conduta.

Delegação da delegação

Uma prática abusiva e que beira a má-fé é a delegação da delegação, principalmente nos cartórios localizados em pequenos municípios. Tenha amor à sua unidade, tenha responsabilidade pela atividade, não o use como caminho de acesso a outras coisas. Essa também é uma reclamação que, lamentavelmente, tem chegado com frequência na Corregedoria Geral da Justiça.

Vicente de Abreu Amadei

Em pequenas cidades, o notário e o registrador são tidos como um ponto de referência para a população, especialmente em temas jurídicos, mas não só. Nessas pequenas comunidades, o

tabelião e o registrador são frequentemente procurados para resolver as mais diversas questões, e não apenas as questões jurídicas. E, por serem vistos como líderes, muitos se sentem tentados a enveredar para outras direções, inclusive, políticas.

Não há problema em querer seguir para outros caminhos, o que não pode é utilizar o cartório para fins políticos, isto é, fazer do cartório um trampolim político a ponto de deixar de lado as tarefas da serventia.

¹ **Vicente de Abreu Amadei**, Graduado em Direito pela Universidade de São Paulo (1986). Professor Coordenador do Curso de Especialização em Direito Notarial e Registral da PUC-SP/COGEAE. Professor Assistente PUC-SP/COGEAE no Curso de Especialização em Gestão Ambiental, Módulo Meio Ambiente Artificial. Magistrado desde 1989. Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau, integra a 1ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, atuou como juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça (1992, 2005-2006), especialmente nos trabalhos de fiscalização das Serventias Extrajudiciais. Integrou Comissão Julgadora do 4º (primeira fase) e do 6º (todas as fases) Concursos Públicos para Outorga de Delegações de Notas e Registros do Estado de São Paulo. Palestrante, autor de artigos e obras jurídicas, com experiência nas áreas de Direito Notarial e Registral, de Direito Urbanístico e de Direito Ambiental Urbano.

² **Marcelo Benacchio**, Possui graduação em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (1991), mestrado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (2001) e doutorado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (2005). É professor permanente do Mestrado em Direito e da Graduação da Universidade Nove de Julho – UNINOVE. Professor Convidado da Pós Graduação lato sensu da PUC/COGEAE, da Escola Paulista da Magistratura e da UNITOLEDO. Prof. Titular de Direito Civil da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo. Associado Fundador do Instituto de Direito Privado. Juiz de Direito em São Paulo. Tem experiência na área de Direito, atuando principalmente nos seguintes temas: desenvolvimento econômico, direitos humanos e responsabilidade civil.

³ O [Provimento CG 11/2013](#) previu a conversão do julgamento em diligência para saneamento do processo de dúvida. Confirmam-se os itens 30.1 e seguintes. [NE]

⁴ Para acessar a ata: <http://goo.gl/6JNLw>

* *Transcrição Cláudia Trifoglio, fotografia Carlos Petelinkar*