

Serviços Notariais e Registros Públicos

Cartilha



SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	3
O QUE SÃO CARTÓRIOS?.....	4
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL.....	5
ÓRGÃOS RELACIONADOS.....	6
INFORMAÇÕES IMPORTANTES.....	8
INCOMPATIBILIDADES, RESPONSABILIDADES, INFRAÇÕES DISCIPLINARES E DAS PENALIDADES.....	9
ESPÉCIES DE SERVENTIAS.....	10
TABELIONATOSDENOTAS.....	11
PROCEDIMENTOS QUE DEIXARAM DE SER RESOLVIDOS EXCLUSIVAMENTE NA JUSTIÇA E PODEM SER SOLUCIONADOS NOS TABELIONATOS.....	12
TABELIÃESMARÍTIMOS.....	12
TABELIÃESDE PROTESTO.....	13
REGISTRO DE IMÓVEIS	14
PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DE ATOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL.....	17
OFÍCIO DE REGISTROS CIVIS DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS	18
OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS.....	19
CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS.....	20
ESCRIVANIA DE PAZ.....	21
COMISSÃO DE DIREITO NOTARIAL E REGISTROS PÚBLICOS DA OAB/SC.....	22
REFERÊNCIAS PESQUISADAS.....	24

APRESENTAÇÃO

Os Advogados são acostumados com os trâmites judiciais, com o petiçãoamento e acompanhamento do processo seja ele na esfera cível, criminal, trabalhista e em outras áreas. No entanto, há serviços e demandas a serem realizados nos cartórios extrajudiciais que, por vezes, causam dúvidas da competência, do conteúdo e da forma de realização de tais atos.

Os cartórios extrajudiciais, historicamente, eram os locais de realização de atos jurídicos como escrituras, registros, reconhecimentos, visando dar veracidade aos atos.

Atualmente, a delegação para o exercício da atividade notarial e de registro depende de habilitação em concurso público de provas e títulos realizados pelo Poder Judiciário, evitando nomeações, o que poderia levar a existir os “cartórios hereditários”, pois a Constituição Federal não permite que a titularidade das serventias passe de pai para filho.

Os cartórios extrajudiciais realizam serviços essenciais na vida de todos, em especial nos momentos mais importantes e difíceis da vida, seja, no casamento, no nascimento, na compra do imóvel, no divórcio, no falecimento.

Todos os atos da vida civil, negociais de todas as naturezas, legalmente permitidos, podem ser elaborados por notários, e com fé pública daquele fato/ato, inexistindo dúvidas quanto a identidade dos comparecentes, a data do ato, e a prática livre de qualquer induzimento, dolo ou coação, portanto, é vantajoso elaborar a declaração, ou o contrato, através do notário, eis que indubitavelmente, maior a segurança do que em relação ao instrumento particular.

Ocorre que a legislação tem se aprimorado, assegurando a realização de atos, antes somente judiciais, no cartório extrajudicial, visando à celeridade, simplificação e valorização do tabelião.

Cabe a cada Unidade da Federação, com suas normas e legislação, organizar a atividade registral e notarial, dentro do que permite a legislação federal e a Constituição Federal.

Assim, a COMISSÃO DE DIREITO NOTARIAL E REGISTROS PÚBLICOS DA OAB/SC, aprovou, por unanimidade de seus integrantes, na reunião de 21/11/2014, a publicação da presente cartilha, sob a coordenação dos trabalhos da Advogada Celina Duarte Rinaldi, no intuito de ser um instrumento de consulta rápida ao operador do direito sobre a legislação e atuação dos cartórios extrajudiciais, das chamadas serventias extrajudiciais, tendo por finalidade principal incentivar os Advogados a usarem os serviços notariais naquilo que for competente, visando agilização do trabalho e a preservação dos direitos de seus clientes.

O QUE SÃO CARTÓRIOS?

Os Cartórios fazem a execução dos Serviços Notariais e de Registros Públicos, são as chamadas serventias extrajudiciais, com custódia para conceber fé pública a determinados documentos.

Os cartórios são dirigidos por Notários (Tabeliães) ou Registradores (Oficial de Registro), profissionais do direito selecionados por concurso público que cumprem o importante papel de padronizar e organizar a vida em sociedade, dando maior segurança, autenticidade, publicidade e eficácia para os atos jurídicos. De maneira preventiva, tais labores auxiliam na pacificação social, diminuindo os litígios e desafogando o Poder Judiciário.

Os cartórios têm como finalidades principais:

- dar segurança jurídica à vontade das partes, garantindo fé pública, valor probatório e força executiva judicial;
- assegurar a eternização dos atos e propiciar publicidade (tornar público) aos documentos correspondentes, bem como possibilitar a sua fácil e rápida reprodução;
- materializar a vontade das partes, traduzindo-a para a linguagem jurídica e escrita, com imparcialidade e total respeito à lei;
- orientar os usuários dos serviços, prevenindo-os das consequências de seus atos, de forma a evitar litígios futuros.

Os cartórios, portanto, devem estar disponíveis para todas as pessoas, por serem necessários nas mais diversas e importantes situações da vida, na família e nos negócios, desde o nascimento ao óbito, passando pelo casamento, compra da casa própria e muito mais.

Os Oficiais de Registro Civil encaminham informações dos registros a diversos órgãos públicos (IBGE, Seade, INSS, Justiça Eleitoral, Ministério da Justiça, Ministério da Defesa, Secretaria Estadual da Fazenda e Instituto de Identificação), permitindo o levantamento das estatísticas vitais da população, a atualização das bases de dados e a prevenção de fraudes, com significativa economia para o erário público.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Na Constituição Federal de 1988, está previsto no art. 236 que os Serviços Notariais e de Registros são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

Os serviços e a organização da estrutura notarial e de registro estão regulamentados em legislação esparsa, destacando-se as principais:

- Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos;
- Lei nº 8.935/94 (Lei dos Cartórios);
- Lei 9.534/1997, que dispõe sobre a gratuidade do registro de nascimento, óbito e natimorto, incluída a primeira certidão;
- Lei nº 9.534/1997, que trata do protesto de títulos e documentos de dívidas;
- Lei 11.441/2007, que possibilita a realização de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa;
- Lei 13.097/2015, que trata do princípio da concentração de atos na matrícula do imóvel.

Importantíssimo ainda é o Código de Normas da Corregedoria da Justiça do Estado de Santa Catarina, que sistematiza as orientações de caráter geral e abstrato que regulamentam, na esfera infralegal, os serviços judiciários, consolidação de atos administrativos com caráter normativo assume a tarefa de uniformizar procedimentos necessários a uma prestação jurisdicional cidadã, célere e eficiente, conforme sua própria redação que pode ser acessada na site da Corregedoria (www.cgj.tjsc.jus.br).

Lei Estadual nº 5.624 de 09 de novembro de 1979, que regula a divisão e organização judiciárias do Estado, bem como a administração da Justiça e seus serviços auxiliares.

ÓRGÃOS RELACIONADOS

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DE SANTA CATARINA, cuja missão, entre outras, é regulamentar e uniformizar os procedimentos, editando provimentos, orientações, portarias, circulares, ofícios e ordens de serviço.

A Corregedoria Geral da Justiça de SC tem, em resumo, as seguintes atribuições:

- orientar, fiscalizar e inspecionar toda a atividade extrajudicial;
- revisar e buscar o aprimoramento da parte do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça que trata de matéria extrajudicial;
- analisar as propostas recebidas da esfera extrajudicial, com vistas às alterações e inovações no Código de Normas;
- auxiliar os Juízes Diretores de Fórum ou do Registro Público quanto a dúvidas na área extrajudicial;
- orientar os responsáveis pelas serventias extrajudiciais;
- orientar, por telefone ou via eletrônica, quanto a eventuais alterações ocorridas no uso do selo de fiscalização;
- controlar o ressarcimento dos atos gratuitos, praticados pelas serventias extrajudiciais;
- gerenciar o sistema envolvendo a aquisição, aperfeiçoamento e controle dos selos de fiscalização utilizados nos atos cartorários extrajudiciais;
- controlar o pagamento da ajuda de custo destinada às escritanias de paz com pouca rentabilidade, propiciando condições para seu funcionamento;
- manter atualizado o banco de dados dos cartórios extrajudiciais;
- propor a implementação de medidas visando a melhoria dos procedimentos e das rotinas pertinentes às atividades extrajudiciais.

“Disque Corregedoria”

Telefone (48) 3287-2700

Email: cgj.responde@tjsc.jus.br

Portal Extrajudicial = Sistema de Atendimento do Extrajudicial - S@E

Site: cgj.tjsc.jus.br

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DE SANTA CATARINA - ANOREG/SC

Tem a finalidade de congregar e representar os notários e registradores catarinenses, promovendo a defesa de seus legítimos interesses, bem como o seu aperfeiçoamento profissional, aprovando ainda Enunciados, que visam a uniformização de procedimentos, que podem ser acessados através da página www.anoregsc.org.br.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL – ANOREG-BR

Representa os titulares de serviços notariais e de registro do Brasil nas Instâncias e Tribunais, atuando em conjunto com demais associações congêneres, Institutos e órgãos da categoria, site: www.anoreg.org.br.

CENTRAL NOTARIAL DE SERVIÇOS ELETRÔNICOS COMPARTILHADOS – CENSEC

Central nacional de testamentos, que funciona através da rede mundial de computadores site: www.censec.org.br.

INSTITUTO DE PROTESTO DE TÍTULOS DO ESTADO DE SANTA CATARINA – IEPTB/SC

O Instituto de Protesto de Títulos do Estado de Santa Catarina – IEPTB/SC – é uma Associação dos Cartórios de Protesto Extrajudicial.
<http://www.ieptbsc.org.br>

CENTRAL DE INFORMAÇÕES DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS (CRC)

Deverá entrar em funcionamento no ano de 2015 conforme o Provimento nº 38 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), passando a interligar todos os Cartórios de Registro Civil de todo o país para a troca de informações e documentos, localização de registros e solicitação de certidões.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ

Mantém informações sobre todos os cartórios extrajudiciais do Brasil, no endereço eletrônico do CNJ (www.cnj.jus.br/) para acesso por qualquer pessoa. Basta clicar no banner “Sistema Justiça Aberta” e consultar no link “Serventias Extrajudiciais – 2008”. As informações disponíveis incluem o nome do titular do cartório: se é concursado, se é bacharel de Direito, data da colação de grau, data em que assumiu a serventia extrajudicial, número de servidores, endereço e discriminação das atribuições das serventias (se possui uma ou mais atribuições).

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Toda serventia de Registro Civil de pessoas naturais deve ter plantão no horário noturno, nos finais de semana e feriados, devendo ser afixado na sede a informação do nome e telefone para contato.

O tempo de espera para o atendimento não pode superar 30 (trinta) minutos.

O atendimento de usuários que apresentem situações polêmicas ou que exijam maior discricção deve ser em ambiente separado, para evitar exposição e constrangimento.

São obrigatórios os protocolos dos atos, bem como a expedição de recibos.

Na impossibilidade de realizar o ato requerido pelo usuário, o cartório é obrigado a fazer certidão por escrito, constando as razões da negativa.

Mesmo com paralisação do sistema bancário, é possível pagar a FRJ mediante cheque nominal ao Poder Judiciário do Estado de SC.

É obrigatório, no ato lavrado, constar o selo e número do selo.

Se solicitada pelo usuário, é obrigatório o atendimento de certidões por via postal, telegráfica, bancária ou correio eletrônico, desde que satisfeitas as despesas.

Cada serviço notarial ou de registro funciona em um só local, sendo proibida a instalação de filiais.

São gratuitos os assentos do Registro Civil de Nascimento e o de Óbito, bem como a primeira certidão respectiva. Os reconhecidamente pobres contam com isenção de pagamento de emolumentos pelas demais certidões extraídas pelo Ofício de Registros Cíveis das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas.

Tem que possuir, para consulta pública, a legislação aplicável pela serventia.

Tabela de emolumentos dos atos ali praticados.

A relação dos atos gratuitos ou com redução de valores.

Cartaz do selo de fiscalização.

Nome do delegatário e dos funcionários, com suas respectivas funções.

Indicação de serviço próprio de ouvidoria ou atendimento pessoal para o recebimento de dúvidas, críticas, elogios ou sugestões.

Orientação sobre uso do Sistema de Atendimento do Extrajudicial (S@E).

INCOMPATIBILIDADES, RESPONSABILIDADES, INFRAÇÕES DISCIPLINARES E DAS PENALIDADES

O exercício da atividade notarial e de registro é incompatível com o da advocacia, o da intermediação de seus serviços ou o de qualquer cargo, emprego ou função pública, ainda que apenas em comissão.

Os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causarem a terceiros, sendo que àqueles resta assegurado o direito de regresso em face desses.

A responsabilidade criminal será individualizada, aplicando-se no que couber a legislação correlativa aos crimes contra a Administração Pública, sendo, também, independente da responsabilidade civil. Ou seja, tal individualização não exime os notários e oficiais de registro de sua responsabilidade civil.

O não cumprimento de suas devidas atribuições, bem como a falta de probidade para lidar com a sua função pode impingir determinadas penalidades para com os notários e registradores, entre elas a repreensão (falta leve), a multa (reincidência ou algo que não configure falta mais grave) e a suspensão (reiterado descumprimento dos deveres ou cometimento de falta grave).

Como infrações disciplinares, expressadas no artigo 31 da Lei 8935/94, tem-se: I – inobservância das prescrições legais ou normativas; II- a conduta atentatória às instituições notariais e de registro; III – a cobrança indevida ou excessiva de emolumentos, ainda que sob a alegação de urgência ; IV – a violação do sigilo profissional; V – o descumprimento de quaisquer dos deveres descritos no artigo 30 desta lei.

A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro será exercida pelo juízo competente, definido na órbita estadual ou do Distrito Federal, sempre que necessário, ou mediante representação de qualquer interessado, quando da inobservância de obrigação legal por parte de notário ou oficial de registro, ou de seus prepostos.

Quando o Juiz verificar a existência de crime de ação pública, ele remeterá a questão para o Ministério Público.

Ao juiz competente também é facultada a possibilidade de elaboração de planos para a melhor prestação dos serviços notariais e de registro, observados critérios populacionais e socioeconômicos.

ESPÉCIES DE SERVENTIAS

A legislação catarinense mantém a nomenclatura tradicional das serventias, sendo que nos demais estados da federação, a nomenclatura adotada foi atualizada conforme os critérios da legislação federal.

I – Tabelionato de Notas.

II – Tabelião Marítimo.

III – Tabelionato de Protesto.

IV – Ofício de Registro de Imóveis.

V – Ofício de Registros Cíveis das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas.

VI – Ofício de Registros Cíveis das Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos.

VII – Escrivania de Paz.

TABELIONATO DE NOTAS

A Lei nº 8.935/94 faculta aos tabeliães a possibilidade de realização de todas as gestões e diligências que entender necessárias ou convenientes para o preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, limitando-se, porém, ao valor dos emolumentos (parágrafo único, artigo 7º).

Tal lei também exprime certa garantia quanto à liberdade do cidadão para escolher o tabelião de notas, pois apenas assegura a impossibilidade do notário praticar atos de ofício fora do Município para o qual recebeu a delegação. Assim, não existe vínculo necessário ou obrigatório em relação ao tabelião de notas e local de domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio (artigo 8º e 9º da Lei 8.935/94).

Em rápidas linhas, o Notário é um conselheiro imparcial dos envolvidos no ato. Trata-se de um perito em Direito (atividade essencialmente jurídica), que produzirá um documento público representativo do acordo de vontades entabulado entre as partes.

Cabe destacar a exclusividade que possui o Tabelião de Notas para lavrar escrituras e procurações públicas; lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados; lavrar atas notariais; reconhecer firmas e autenticar cópias.

Cabe destacar, para a atividade advocatícia, a ata notarial, como meio de prova em processos judiciais. A ata notarial trata-se de ato extrajudicial de natureza notarial através da qual o notário certifica que através de seus próprios sentidos, presenciou tal fato, tal situação. Portanto por fé, portanto, serve como prova hábil, embasada em fé pública.

PROCEDIMENTOS QUE DEIXARAM DE SER RESOLVIDOS EXCLUSIVAMENTE NA JUSTIÇA E PODEM SER SOLUCIONADOS NOS TABELIONATOS

SEPARAÇÃO JUDICIAL, DIVÓRCIO, REGISTRO E DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL: havendo consenso entre as partes e não existindo filhos menores de 18 anos de idade ou incapazes, com a participação obrigatória de um advogado, o tabelião poderá lavrar escritura pública a qual deverá ser encaminhada até o cartório onde o casamento foi realizado. Se, por acaso, ocorrer divisão de bens, a escritura de separação, divórcio ou dissolução também precisará ser levada ao registro de imóveis competente, ao Detran etc. Pode ainda ser feito em Serventia Extrajudicial o Registro da União Estável, inclusive, de pessoas do mesmo sexo com exigência do Código de Normas, em Santa Catarina, que as mesmas sejam registradas no Cartório de Títulos e Documentos.

INVENTÁRIO: caso a pessoa falecida não tenha deixado testamento, sendo todos os herdeiros maiores de 18 (dezoito) anos, capazes e consentes, com a presença de advogado, pode-se fazer o inventário ou partilha extrajudicial.

RECONHECIMENTO DE PATERNIDADE: o reconhecimento de paternidade pode ser feito diretamente no Cartório de Registro Civil (Provimento nº 16 da Corregedoria Nacional de Justiça), mediante formulário próprio, ou por escritura pública no Cartório de Notas, que, depois, deverá levá-lo ao Cartório de Registro Civil para a devida inclusão do nome do pai na Certidão de Nascimento do filho.

TESTAMENTO: existem duas espécies de testamentos, o Público e o Cerrado. O primeiro deve ser aprovado e fica arquivado no Cartório. Já o segundo é apenas recebido e lacrado pelo cartorário, e sua abertura somente poderá ser feita em audiência conduzida por um juiz. Destaca-se que ambos são sigilosos e devem ser divulgados apenas após a morte do seu respectivo autor, sendo necessária a presença de, no mínimo, duas testemunhas.

EXTRAÇÃO DE CARTAS DE SENTENÇA: o Provimento nº 10 de 31/10/2014 da Corregedoria de Justiça de Santa Catarina alterou o Código de Normas, para permitir aos Tabeliães de Notas a extração de cartas de sentença de demandas judiciais, dos formais de partilha, cartas de adjudicação e de arrematação, mandados de registro, de averbação e de retificação.

TABELIÃES E OFICIAIS DE REGISTRO DE CONTRATOS MARÍTIMOS

No Brasil, existem os Tabeliães Marítimos somente nas cidades do Rio de Janeiro e de Belém, competindo a estes, de acordo com o artigo 10º, da Lei 8.935/94: I- lavrar os atos, contratos e instrumentos relativos a transações de embarcações a que as partes devam ou queiram dar forma legal de escritura pública; II- registrar os documentos da mesma natureza; III- reconhecer firmas em documentos destinados a fins de direito marítimo; IV- expedir traslados e certidões.

TABELIÃES DE PROTESTO DE TÍTULO E DOCUMENTOS

Em caráter privativo, segundo o artigo 11º, da Lei 8.935/94, a competência neste caso seria para: I- protocolar de imediato os documentos de dívida, para prova do descumprimento da obrigação; II- intimar os devedores dos títulos para aceitá-los, devolvê-los ou pagá-los, sob pena de protesto; III- receber o pagamento dos títulos protocolizados, dando quitação; IV- lavrar o protesto, registrando o ato em livro próprio, em microfilme ou sob outra forma de documentação; V- acatar o pedido de desistência do protesto formulado pelo apresentante; VI- averbar o cancelamento do protesto e as alterações necessárias para atualização dos registros efetuados; e VII- expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis.

A Lei também determina, caso exista mais de um Tabelião de Protestos na mesma localidade, a obrigatoriedade de prévia distribuição dos títulos. (Parágrafo único do artigo 11º, da Lei 8.935/94) O Protesto é um importante instrumento de concretização de direitos. Trata-se de instrumento socioeconômico para a satisfação de obrigações e prevenção de litígios e, conseqüentemente, como forma de promover a justiça, também pelo fato de solucionar as demandas que acabariam aportando nos Tribunais.

Ao Tabelionato de Protestos de Títulos compete privativamente, através de seu titular delegado, o tabelião de protestos de títulos, protocolar de imediato os documentos de dívida, para prova do descumprimento da obrigação; intimar os devedores dos títulos para aceitá-los, devolvê-los ou pagá-los, sob pena de protesto; receber o pagamento dos títulos protocolizados, dando quitação; lavrar o protesto, registrando o ato em livro próprio, em microfilme ou sob outra forma de documentação; acatar o pedido de desistência do protesto formulado pelo apresentante; averbar o cancelamento do protesto e as alterações necessárias para atualização dos registros efetuados e expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis.

REGISTRO DE IMÓVEIS

Dentro da sua área de abrangência, que pode ser um ou mais bairros, distrito, município ou mesmo uma comarca, é no Ofício de Registro de Imóveis que são efetuados a matrícula, o registro e a averbação dos atos relativos a imóveis. Lá também é possível tirar certidões informativas sobre os registros.

Realizado o registro, os seus efeitos retroagirão à data do protocolo do título no Registro de Imóveis. A partir de então, atribui-se eficácia aos negócios jurídicos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis. Isto significa que enquanto não se levar o título aquisitivo (escritura pública ou instrumento particular) para registro, não se constituirá o direito nem se transmitirá a propriedade.

Especificamente, além da matrícula, serão realizados os seguintes atos de registro:

da instituição de bem de família; das hipotecas legais, judiciais e convencionais; dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada; do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles; das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis; das servidões em geral; do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família; das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade; dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; da enfiteuse; da anticrese; das convenções antenupciais; das cédulas de crédito rural; das cédulas de crédito industrial; dos contratos de penhor rural; dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações; das incorporações, instituições e convenções de condomínio; dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; dos loteamentos urbanos e rurais; dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei; das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis; dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores; das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança; dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver parti

lha; da arrematação e da adjudicação em hasta pública; do dote; das sentenças declaratórias de usucapião; da compra e venda pura e da condicional; da permuta; da doação em pagamento; da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social; da doação entre vivos; da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização; da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel; da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão; dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público; da legitimação de posse; da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009.

Quando se objetivar modificar ou retificar o conteúdo da matrícula ou de algum ato de registro, ou ainda extinguir direitos reais sobre imóveis, o ato a ser praticado será de averbação.

Exemplificativamente, podemos arrolar as seguintes averbações:

das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento; por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais; dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei; da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis; da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas; dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei; das cédulas hipotecárias; da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis; das sentenças de separação de dote; do restabelecimento da sociedade conjugal; das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso; das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados; “ex officio”, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público; das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro; da rerratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistam outra hipoteca registrada em favor de terceiros; do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência; do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário; da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imó-

vel urbano; da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; da extinção do direito de superfície do imóvel urbano; da cessão de crédito imobiliário; da reserva legal; da servidão ambiental; do destaque de imóvel de gleba pública originária; do auto de demarcação urbanística; da extinção da legitimação de posse; da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; da extinção da concessão de direito real de uso; da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário.

PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

A Lei 13.097 de 19 de janeiro de 2015, publicada em 20 de janeiro de 2015 no Diário Oficial da União em Brasília/DF, originária da sanção da Medida Provisória (MP) nº 656/14, promoveu diversas alterações na legislação tributária, e, em especial, para os operadores do direito, destacando o Capítulo III -Seção II – Dos Registros na Matrícula do Imóvel, artigos 54 a 62, Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.

Em vigor desde 20 de fevereiro de 2015, essa lei busca simplificar e garantir maior segurança a toda e qualquer transação que vise constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis. Trata-se do princípio da concentração das informações na matrícula do imóvel, relativas a atos jurídicos que de algum modo possam atingir o imóvel.

Como exemplo a operação de compra e venda de um imóvel cercado de assimetria de informação. O proprietário possui mais informações precisas sobre o seu imóvel, enquanto que o comprador não possui de pronto essas informações, devendo buscá-las em fonte de credibilidade, que deve ser o registro de imóveis.

Agora em um único instrumento, a matrícula do imóvel deverá estar todas as informações que possam atingir o imóvel, que bem sabemos, poderá com certeza dispensar a busca e exame de várias certidões, afastando o risco de atos de construção oriundos de ações tramitando em comarcas diversas da situação do imóvel.

Os registros e averbações relativos a atos jurídicos deverão ser anotados na matrícula do imóvel a partir da vigência da MP 656/14 (07/11/2014), sendo que os atos anteriores a esta medida devem ser ajustados aos seus termos em até 02 (dois) anos, contados do início de sua vigência sob pena de não mais constituir elemento que possa tornar ineficaz a operação de compra e venda (artigo 61).

Assim, o que não for averbado ou registrado na matrícula não terá oponibilidade em relação a terceiro.

Tudo leva a crer ser revolucionária esta lei se levarmos em conta o nível da segurança jurídica que pode proporcionar aos negócios jurídicos, pois a partir de agora haverá a preocupação de fazer constar na matrícula todas as situações jurídicas relevantes acerca da situação do imóvel, sob pena de não se poder postular ineficácia jurídica do negócio realizado, seja alienação ou oneração, constituindo desta forma a plena concretização do princípio da concentração.

OFÍCIO DE REGISTROS CIVIS DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

Ao Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas, compete o registro:

- nascimentos;
- casamentos;
- óbitos;
- emancipações;
- interdições;
- sentenças declaratórias de ausência;
- opções de nacionalidade;
- sentenças que deferirem a legitimação adotiva;
- averbações das sentenças que decidirem a nulidade ou anulação do casamento, a separação judicial e o restabelecimento da sociedade conjugal;
- sentenças que julgarem ilegítimos os filhos concebidos na constância do Casamento e as que declararem a filiação legítima; os casamentos de que resultar a legitimação de filhos havidos ou concebidos anteriormente;
- os atos judiciais ou extrajudiciais de reconhecimento de filhos ilegítimos;
- as escrituras de adoção e os atos que a dissolverem e as alterações ou abreviaturas de nomes;
- o reconhecimento da paternidade socioafetiva, diretamente, sem a necessidade de manifestação judicial ou do Ministério Público, na forma do Provimento número 11 da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina.

OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

Dispõe o art. 45 do Código Civil que a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado inicia a partir do registro de seus atos constitutivos (contrato ou estatuto) no registro próprio.

Quando a entidade tiver natureza empresarial, o registro próprio será o Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo das Juntas Comerciais.

Ao Oficial de Registro de Pessoas Jurídicas compete o registro dos atos constitutivos e a averbação das alterações posteriores de sociedades simples, associações, fundações, partidos políticos, organizações religiosas e EIRELI (Empresa Individual de Responsabilidade Limitada) de natureza simples.

Serão feitas, ainda, as matrículas dos jornais e demais publicações periódicas; das oficinas impressoras de qualquer natureza, pertencentes a pessoas naturais ou jurídicas; das empresas de radiodifusão que mantenham serviços de notícias, reportagens, comentários, debates e entrevistas; das empresas que tenham por objeto o agenciamento de notícias.

Além disso, poderão ser registrados e autenticados os livros contábeis das pessoas jurídicas nele registradas.

Cada Estado da Federação possui sua Junta Comercial. Em Santa Catarina, a Junta Comercial (JUDESC) tem sede na Capital e possui o site www.judesc.sc.gov.br.

Por força de Lei, a JUDESC tem a incumbência de registrar e dar publicidade aos atos constitutivos e alterações posteriores dos empresários e sociedades mercantis do Estado de Santa Catarina, conferindo-lhes personalidade jurídica; conceder a matrícula e seu cancelamento dos leiloeiros, tradutores públicos e intérpretes comerciais trapicheiros e administradores de armazéns gerais; o arquivamento das empresas mercantis registradas e dos agentes auxiliares do comércio; e ademais, promover a assentamento dos usos e práticas mercantis.

CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Cabe ressaltar que “Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício”. (Lei 6.015/73)

1 - Notificações extrajudiciais:

Cada Cartório cumpre diligências dentro de sua abrangência territorial. Em Santa Catarina, nenhuma Comarca possui mais de um Cartório com esta atribuição.

Os tipos de notificações mais comuns são de constituição em mora em contratos bancários, revogação de procuração, direito de preferência e encerramento de contratos locatícios.

Existe a necessidade de apresentar com a notificação um requerimento dirigido ao Oficial do Cartório.

Valores: os valores cobrados pelo registro e entrega da notificação variam de acordo com o endereço de entrega e se a notificação possuir valor econômico. Não há a necessidade de reconhecimento de firma do notificante na notificação. A notificação tem que chegar ao Cartório já redigida, normalmente em três (3) vias, não é comum o documento ser produzido na Serventia.

2 – Atas de Condomínios:

Atas de condomínios dentro da abrangência territorial dos Cartórios – mesma cidade/comarca.

Documento deve ser original, redigido em livro próprio ou digitado. Em ambos os casos evitar espaçamentos e não apresentar rasuras.

A Ata deve vir assinada por um responsável (síndico, presidente da assembleia, secretário, etc).

Não existe no Código de Normas grandes formalidades quanto à documentação a ser apresentada, no entanto é comum a exigência de que a ata venha acompanhada de lista de presenças e edital de convocação, e também, de cópias de procurações que eventualmente tenham sido apresentadas nas assembleias ou anexos que sejam citados como parte integrante das atas.

3 – Contratos em Geral

- Contrato de compra e venda;
- Contrato de aluguel;
- Contrato de união estável;
- Contrato de financiamento acompanhado de instrumento garantidor;
- Cédula de Crédito Bancário;
- Cédula de Crédito Industrial;
- Contrato de comodato;
- Outros tipos de contratos não atribuídos aos Cartórios de Imóveis.

4 – Declarações em geral

5 – Testamento particular

6 – Documentos de origem estrangeira, acompanhados das traduções e consularizados, com exceção aos países que possuam acordo com o Brasil.

7 – Projetos

8 - Ideias

ESCRIVANIA DE PAZ

As escriturarias de paz são constituídas pelos cartórios distritais e de subdistritos e em Santa Catarina tem essa denominação. Tem a função de promover o registro civil das pessoas naturais e exerce anexo também a função notarial.

As escriturarias de paz são criadas, por lei, com atribuições, circunscrição específicas, para atender, a partir da constatação da necessidade de em um determinado Município, Distrito ou Sub-distrito, a execução de serviços cartoriais diante da inexistência dos mesmos.

Possui pouca legislação a respeito podendo-se citar a Lei Estadual nº 5.624 de 09 de novembro de 1979 e a Lei Complementar 339/2006.

COMISSÃO DE DIREITO NOTARIAL E REGISTROS PÚBLICOS DA OAB/SC

A COMISSÃO DE DIREITO NOTARIAL E REGISTROS PÚBLICOS DA OAB/SC é uma comissão permanente da OAB/SC, com as seguintes atribuições:

I - aprimorar o conhecimento do futuro profissional da advocacia através do estreitamento de relações com as instituições de ensino, visando a formação de convênios e a inserção nos currículos de conteúdo afeto ao direito notarial e registros públicos, como também em sede de pós-graduação e em cursos de extensão;

II - organizar eventos para a capacitação e o conhecimento jurídico dos advogados e da sociedade na área de atuação da comissão, disseminando as facilidades que resultam da instrumentalização de atos notariais em substituição dos judiciais, promovendo debates de temas relevantes e de interesse público perante a mídia e às esferas dos Poderes Públicos, por meio de palestras, conferências, fóruns, seminários, congressos, entre outros;

III - debater sobre demandas e procedimentos dos notários e registradores na esfera administrativa ou judicial, abrangendo a inconstitucionalidade ou constitucionalidade de leis e atos normativos;

IV - desenvolver estudos, pesquisas, pareceres e projetos sobre Direito Notarial e Registros Públicos;

V - recomendar à Diretoria a propositura de moções aos Poderes Públicos para o aprimoramento das normas de Direito Notarial e Registros Públicos, inclusive objetivando meios para o aprimoramento das normas fiscalizadoras;

VI - recomendar à Diretoria nomes para compor a Comissão de Direito Notarial e Registros Públicos da OAB/SC para compor a Comissão Organizadora do Concurso Público de provas e títulos para ingresso, por provimento ou remoção, na titularidade dos serviços notariais e de registros, nos termos do art. 1º, parágrafos 1º e 3º da Resolução 81 do CNJ (Conselho Nacional de Justiça), bem como propor sugestões às normas regimentais que regulam o concurso;

VII - propor sugestões às serventias extrajudiciais e aos órgãos de registros públicos, visando a otimização dos seus trabalhos e a melhoria nos atendimentos;

VIII - recepcionar relatos de conflitos e reclamações de advogados em relação à atividade de Notários e Registradores, intermediando a questão quando se tratar de assunto técnico envolvendo tema de competência da Comissão ou fazendo o necessário encaminhamento à Comissão com atribuições para analisar o caso concreto;

IX - oferecer sugestões quanto a organização e divisão judiciária do Estado de Santa Catarina.

A COMISSÃO DE DIREITO NOTARIAL E REGISTROS PÚBLICOS DA OAB/SC é composta pelos seguintes advogados e advogadas:

Presidente: Roberto José Pugliese
Vice-presidente: Guilherme Freitas Fontes
Secretário: Dennis José Martins
Organizadora da obra: Celina Duarte Rinaldi
Colaboração: Rogério Cavalazzi
Cláudio José Zucco
Edsel Nusda de Lima
Marcelo Suplicy Vieira Fontes
Michele Ana Pauli
Giceli Elisa Scheitt
Ouvintes: Gabriela Lucena Andreazza e Paulo Quintella

REFERÊNCIAS PESQUISADAS

Site da Ordem dos Advogados de Santa Catarina (OAB/SC) www.oab-sc.org.br/comissoes
Site da Corregedoria da Justiça do Estado de Santa Catarina www.cgj.tjsc.jus.br
Site da Associação dos Notários e Registradores de Santa Catarina (ANOREG/SC) www.anoregsc.org.br
Site da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG-BR) www.anoreg.org.br

Site da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC) www.censec.org.br
Site do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) www.cnj.jus.br
Constituição da República Federativa do Brasil, 1988.

Lei nº 6.015/73,
Lei nº 8.935/94,
Lei nº 9.534/1997,
Lei nº 11441/2007,
Lei nº 13097/2015.

Código de Normas da Corregedoria da Justiça do Estado de Santa Catarina.

Lei Estadual nº 5.624/1979,
Lei Estadual nº 339/2006.



SANTA CATARINA

www.oab-sc.org.br