RECOM-CGJ - 12016
Código de validação: 818B808D26

RECOMENDAÇÃO Nº 01 /2016

A Desembargadora **ANILDES DE JESUS BERNARDES CHAVES CRUZ**, Corregedora Geral da Justiça do Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO que incumbe ao Poder Judiciário de cada Estado e do Distrito Federal a fiscalização das atividades das notas e dos registros públicos, em consonância com o que dispõe a Constituição federal brasileira de 1988 e a Lei n. 8.935, de 18 de maio de 1994;

CONSIDERANDO que compete às Corregedorias Gerais, nos limites de suas atribuições territoriais, expedir normas técnicas e também recomendações de orientação para a mais segura e eficaz prestação dos serviços extrajudiciais;

CONSIDERANDO a experiência de muitos casos que sugere a adoção de práticas preventivas na atuação notarial,

EXPEDE a seguinte **RECOMENDAÇÃO**:

Art. 1º - Recomendar aos tabeliães de notas que, antes da lavratura de qualquer ato de seu ofício:

I - verifique se as partes e os demais interessados estão com os originais dos necessários documentos de identificação, em particular a cédula de identidade ou

equivalente, o CPF ou CNPJ e, se for o caso, a certidão de casamento;

II - exija, no que respeita às pessoas jurídicas participantes dos atos notariais, cópias de seus atos constitutivos, de eventuais alterações contratuais ou de consolidação societária, devidamente certificadas pelo registro competente (Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas), com prazo não superior a um ano, ou comprovadas por ficha cadastral da mesma Junta Comercial, admitindo-se seja obtida por via da internet;

III - confira as procurações apresentadas, para aferir se elas observam a forma exigível, se contêm poderes de representação para a prática do ato notarial objeto e se, nelas, as qualificações das partes coincidem com as do ato a ser lavrado, conferindo o sinal público e o prazo da certidão, que deve ter sido expedida, no máximo, dentro em 90 (noventa) dias antecedentes;

IV - exija alvará judicial para os atos que envolvam espólio, massa falida, herança jacente ou vacante, empresário ou sociedade empresária em recuperação judicial, incapazes, sub-rogação de gravames, além de outros que dependam de autorização judicial para dispor ou adquirir bens imóveis ou direitos a eles relativos, observando-se que, para a venda de bens de menores incapazes, o alvará deverá mencionar o prazo estabelecido pela autoridade judiciária;

V - verifique, por meio de certidão atualizada da matrícula do imóvel objeto do ato notarial, se o registro do título deva ser precedido de averbações em relação a:

(*a*) casamento, óbito, separação judicial, divórcio, restabelecimento de sociedade conjugal, interdição, pacto antenupcial;

(*b*) nacionalidade;

(*c*) especialidade objetiva, exigindo, conforme o caso, certificado de conclusão de obra, certidão negativa de débitos correspondente, prova de retificação de eventual área construída, prova de autorização para parcelamento do lote, com planta aprovada pela Prefeitura e alvará.

Art. 2º - Recomenda-se também que a escritura pública, além de outros eventuais requisitos exigidos por lei, contenha:

I - dia, mês, ano e local em que lavrada, lida e assinada;

II – qualificação das partes:

(*a*) quando se tratar de pessoa natural: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número do registro de identidade (com menção ao órgão público expedidor) ou de documento equivalente, número de inscrição no CPF, domicílio e residência das partes e dos demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do cônjuge e filiação, expressa referência a eventual representação por procurador e alterações, se houver, nos documentos de identificação, mencionando-se o documento antigo e o atual;

(*b*) quando se tratar de pessoa jurídica: a data do contrato social ou de outro ato constitutivo, número de inscrição no CNPJ, número na Junta Comercial ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, referência à cláusula do contrato ou do estatuto social que verse sobre as pessoas incumbidas da sua administração, seus poderes e atribuições, a autorização para a prática do ato, se exigível, e a ata da assembleia geral que elegeu a diretoria.

III - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

IV - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

V - declaração de ter sido lida na presença das partes e dos demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VI - assinatura das partes e dos demais comparecentes ou, caso não possam ou não saibam escrever, de outras pessoas capazes, que assinarão a rogo e no lugar daqueles, e cujas impressões digitais, no entanto, deverão ser colhidas mediante emprego de coletores apropriados, vedada a utilização de tinta para carimbo;

VII - assinatura do tabelião de notas, de seu substituto legal, ou escrevente autorizado;

VIII - menção da data, do livro e da folha da serventia em que foi lavrada a procuração, bem como da data da certidão correspondente, para comprovar que foi expedida dentro em 90 (noventa) dias que antecederam a prática do ato notarial;

IX - na escritura de doação, o grau de parentesco entre os doadores e os donatários e nos negócios em que houver transmissão de nua propriedade e usufruto, indicação dos respectivos valores separadamente;

X - se de interesse de incapaz, a escritura deve fazer menção expressa à idade, quando se tratar de menor, e, quando for o caso, à pessoa por quem representado ou assistido, ressalvados os casos de aceitação futura pelo donatário;

XI - indicação clara e precisa da natureza do negócio jurídico e seu objeto;

XII - declaração, se o caso, da forma do pagamento, com identificação do número e do banco sacado, para pagamento por meio de cheque;

XIII - declaração da quitação da quantia recebida, quando for o caso;

XIV - indicação dos documentos originais apresentados,

XV - código de consulta gerado (hash) pela Central de Indisponibilidade, quando o caso;

XVI - recibo discriminado dos emolumentos devidos pela prática do ato;

XVII - cientificação das partes de que é possível obter, nos termos do art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho -CLT, a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas -CNDT, nas hipóteses de alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo, e certidão negativa de partilha de bens imóveis em razão de separação, divórcio ou união estável;

XVIII – consignar no ato notarial a emissão da Declaração sobre Operações Imobiliárias -DOI;

XIX - menção aos documentos apresentados e ao seu arquivamento;

XX - termo de encerramento.

Art. 3º – Recomenda-se que os erros, as inexatidões materiais e as irregularidades, quando insuscetíveis de saneamento mediante ata retificadora, podem ser emendados por meio de escritura de retificação-ratificação, que deve ser assinada pelas partes e pelos demais comparecentes do ato rerratificado e subscrita pelo tabelião de notas ou pelo substituto legal.

§ 1º - A escritura de retificação-ratificação e o ato rerratificado devem conter remissões um ao outro.

§ 2º - Se praticados os atos em serventias distintas, o Tabelião de Notas que lavrou a escritura de retificação-ratificação comunicará o evento, para a remissão devida, ao que realizou o ato rerratificado.

§ 3º - Não serão devidos emolumentos pela escritura de rerratificação destinada a sanear os erros, as inexatidões materiais e as irregularidades imputáveis ao tabelião de notas.

§ 4º – No caso de títulos judiciais com sentença transitada em julgado, recomenda-se que o tabelião não lavre escritura de retificação, devendo o ato ser retificado pelas vias próprias.

Art. 4º - Recomenda-se que as escrituras relativas a bens imóveis e direitos reais a eles relativos contenham, ainda:

I – a identificação do imóvel:

(*a*) para imóveis rurais georreferenciados: número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, localização, denominação, área total, número do cadastro no INCRA constante do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural -CCIR e Número de Imóvel Rural na Receita Federal -NIRF;

(*b*) para os demais imóveis rurais, os objetos de transcrição: descrição integral e pormenorizada, com referência a suas características e confrontações;

(*c*) para imóveis urbanos com matrícula no registro de imóveis: número da matrícula, localização completa, logradouro, número, bairro, cidade, estado, e de inscrição municipal do imóvel;

(*d*) para os imóveis urbanos objetos de transcrição: descrição integral e pormenorizada, contendo suas características e confrontações, espelhando a transcrição correspondente, e número de inscrição municipal;

II - menção ao título de aquisição do alienante, com referência à natureza do negócio jurídico, ao instrumento, à matrícula e ao registro anterior;

III - exame dos documentos da propriedade do imóvel, com apresentação de certificado atualizado do registro de imóveis competente, bem como o de ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais, todos com prazo de validade de 30 (trinta) dias;

IV - indicação de alvará ou mandado, com menção do número do processo e Juízo correspondente nas escrituras lavradas em virtude de autorização judicial;

V - prova da quitação de tributos municipais, ou a dispensa expressa pelo adquirente, que, neste caso, deverá declarar que se responsabiliza pelo pagamento dos débitos fiscais existentes;

VI - indicação das certidões do Instituto Nacional do Seguro Social -INSS, da Secretaria da Receita Federal e de órgãos públicos, quando exigidas por lei, ou, se as partes não estiverem sujeitas às contribuições devidas à Seguridade Social ou forem dispensadas por lei, a declaração desta circunstância, sob as penas da lei;

VII – a indicação do valor do negócio jurídico, do atribuído pela Fazenda e do recolhimento do imposto de transmissão, ou referência a imunidade e isenção, caso em que o traslado deve ser instruído com cópia do documento comprobatório, com ressalva das hipóteses nas quais a lei autoriza a efetivação do pagamento após a sua lavratura;

VIII - nas escrituras relativas à transferência do domínio útil, a referência ao comprovante de pagamento dos três últimos foros anuais, se a enfiteuse recair

sobre propriedade privada;

IX - nas escrituras relativas à transferência do domínio útil de terrenos da União, de direitos sobre benfeitorias neles construídas e nas relacionadas com a cessão de direitos a eles relativos, a referência à autorização da Secretaria de Patrimônio da União –SPU, nos termos do art. 3º, § 2º, inciso I, do Decreto-Lei n. 2.398, de 21 de dezembro de 1987;

X - alusão ao pacto antenupcial e aos seus correspondentes ajustes, a seu número no registro de imóveis, quando o ato disser respeito a objeto de convenção antenupcial, e, caso não tenha sido registrado, a expressa referência à necessidade de seu registro antes do relativo à alienação ou à oneração;

§ 1º - Quando o imóvel tiver sido objeto de mudança de circunscrição, o traslado da escritura deverá ter ingresso no registro de imóveis atual, acompanhado da certidão de propriedade atualizada e expedida pelo registro de imóveis da circunscrição anterior, com prazo de validade de 90 (noventa) dias.

§ 2º - Quando os contratos forem exequíveis no Brasil não poderá ser estipulado pagamento em ouro, em moeda estrangeira ou por outra forma que venha a restringir ou a recusar, nos seus efeitos, o curso legal da moeda nacional, ressalvados os casos previstos no art. 2° do Decreto-lei n. 857, de 11 de setembro de 1969.

§ 3º - Quando o negócio jurídico tiver por objeto a unidade de condomínio edilício, além da declaração sobre inexistência de débito, deve constar do título, ou separadamente, quando for o caso, o valor do apartamento, da vaga de garagem e do depósito;

Art. 5º - A escritura encaminhada ao registro de imóveis apenas para exame e cálculo de emolumentos deverá ser instruída com requerimento expresso e

específico do outorgado, em que este se declarará ciente de que a apresentação não lhe assegurará prioridade.

Art. 6º - A escritura de separação/divórcio e de inventário/partilha deverá observar os requisitos constantes da Resolução nº 35, de 24/04/2007-CNJ, recomendando-se exigir que as certidões necessárias à prática dos respectivos atos tenham sido expedidas no máximo a 90 (noventa) dias.
§ 1º. Se houver bens a serem partilhados na escritura, distinguir-se-á o patrimônio individual de cada cônjuge do patrimônio comum do casal, conforme o regime de bens, constando isso do ato notarial lavrado.

§ 2º. Estando o bem imóvel alienado fiduciariamente, devem ser partilhados os direitos de fiduciante; se, na partilha, esses direitos forem atribuídos a um só dos cônjuges, será necessária a anuência expressa do credor fiduciário.

§ 3º. Nos inventários, em caso de falecimento do cônjuge meeiro supérstite antes da partilha dos bens do pré-morto, devem ser feitos separadamente, mas no mesmo instrumento, os dois inventários e as duas partilhas.

São Luís, 03 de novembro de 2016

Desembargadora ANILDES DE JESUS BERNARDES CHAVES CRUZ
Corregedora-geral da Justiça
Matrícula 3640

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 07/11/2016 15:38 (ANILDES DE JESUS BERNARDES CHAVES CRUZ)