

PERGUNTAS E RESPOSTAS – TABELIONATO.

PERGUNTAS,

RESPOSTAS e

SUGESTÕES DE MINUTAS.

PERGUNTA:

- 1- Estou com dúvidas em relação à uma Escritura Pública de Compra e Venda, que foi lavrada no meu cartório, e no ato da lavratura foi-me apresentado uma NIRF do imóvel, a qual constei na escritura, agora o atual proprietário quer fazer uma Escritura Pública de Rerratificação, para corrigir a NIRF que segundo ele, o contador rural criou 2 NIRFs em nome da vendedora. A pergunta é, seria possível retificar o número da NIRF? A outra questão é sobre o Georreferenciamento, o cliente está com uma área cujo tamanho é obrigatório proceder com o georreferenciamento , só que ele está querendo dividir essa área em várias glebas. Seria necessário georreferenciar essa área total, para depois proceder com o georreferenciamento do desmembramento? Ou pode ser feito o desmembramento direto, sem que georreferencia a área total? Desde já agradeço a atenção de vocês.

RESPOSTA:

Prezada

Respondendo sua primeira dúvida, após pesquisas realizadas, não vemos nenhum problema em você lavrar a re-ra para alterar o número de identificação do imóvel rural junto à Receita Federal, o que o cliente deve se certificar é se ele não vai ficar com duas NIRFs, o que pode gerar duas cobranças de ITR (Imposto Territorial Rural).

Com relação ao segundo questionamento, sim, é necessário georreferenciar a área total para viabilizar a averbação de subdivisão junto ao cartório de Registro de Imóveis.

Atenciosamente Editora Santos Simon.

PERGUNTA:

1

2- Bom dia. Por gentileza, precisamos esclarecer o seguinte:

Em 26/01/17 foi lavrada nestas Notas, Escritura Pública de Compra e Venda, de imóvel com registro de Cédula de Crédito Bancário-Empréstimo, com alienação fiduciária em hipoteca do imóvel objeto da escritura. Houve anuência do Banco Credor no ato, certificando nenhum óbice desde que mantida a garantia.

Entretanto, quando levada a registro o oficial registrador não procedeu o registro em razão do gravame.

Em 11/2017, a parte compradora registrou a quitação do débito junto ao Registro de Imóveis.

Agora a questão:

O registrador solicitou à compradora que, "pedisse a estas Notas a retificação, aditamento ou qualquer outro ato para constar a quitação do débito e para se concretizar o respectivo registro".

Qual o título da Escritura? O que é que termos deverão ser constados?

Entendo que não haverá necessidade da anuência do credor, mas, os vendedores e comprador deverão assinar o ato?

Como tudo neste mundo é de urgência, as partes me incluíram nesse momento.

Aguardo.

RESPOSTA:

Prezada, agradecemos seu contato, esperamos poder contribuir.

Em princípio, diante do que expôs a primeira recusa do Cartório de Registro em registrar uma escritura cujo gravame estava ressalvado e havia anuência do Credor, foi equivocada. A não ser que tivesse algum fundamento legal ou contratual muito específico, não poderia ter negado o registro.

Tanto assim, que com a recusa do Cartório de Registro de proceder ao registro de uma escritura corretamente formalizada acaba por gerar problemas futuros, como está ocorrendo. O Tempo das coisas precisa ser respeitado, do contrário os fatos atropelam a burocracia documental. As partes ficam reféns de exigências que não conseguem cumprir pois no tempo anterior não tinha a quitação, e no tempo futuro tem a quitação, mas o documento previa um ônus. Começa um círculo vicioso que poderia ser de difícil ou impossível correção pela própria parte, caso alguém tivesse falecido, casado/divorciado, viajado para outro país e não fosse encontrado. A própria Serventia acabaria por ficar atrelada ao problema que se iniciou, por vezes, numa exigência sem fundamento ou base legal, ou seja, traria o problema para dentro da própria Serventia.

Mas enfim, nesta nova exigência, entendemos que o instrumento adequado seja uma Escritura Aditiva e não retificação.

A retificação corrige a escritura voltando os termos na época em que foi lavrada. Como se ela estivesse originalmente errada, o que não é o caso. Na época ela estava correta. Os fatos se alteraram no curso do tempo. Assim, tecnicamente aditar seria o mais adequado para adaptá-la ao tempo presente.

Como ocorreu a quitação, o Credor não mais existe, não há, portanto, razão nem fundamento jurídico para que compareça à Escritura. Já as partes: Vendedor e Comprador precisam comparecer para esclarecer os fatos e pedir o aditamento para que o Tabelionato possa atendê-las.

Atenciosamente Editora Santos Simon.

SUGESTÃO DE MINUTA:

**ESCRITURA PÚBLICA DE ADITAMENTO À
ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E
VENDA LAVRADA NESTAS NOTAS ÀS FLS
(...) DO LIVRO (...)**

QUE FAZEM(...) E (...)

na forma abaixo declarada:

Saibam quantos esta Pública Escritura de Aditamento lançada nesta data, pelo número no "Livro Protocolo de Escrituras", bastante virem, que, aos (...) dias do mês de dezembro de dois mil e dezessete (.../12/2017), nesta Cidade de (...), Capital do Estado do (...), nestas Notas, perante mim, (...), Tabelião do (...) Serviço Notarial desta Comarca, compareceram as partes a saber: **Como Outorgante:..... E, como Outorgada**