

NOTA TÉCNICA ANOREG-BR E CNR

A **Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR)** em conjunto com a **Confederação Nacional de Notários e Registradores (CNR)** - entidades com legitimidade reconhecida pelos Poderes constituídos para representar todas as especialidades dos tabeliães e oficiais de registro do Brasil, vem expor a seguinte manifestação em referência à Lei n. 14.382/2022:

Em referência à comunicação e orientação aos notários e registradores para que façam constar nas escrituras, que tenham por objeto constituir, transferir, onerar ou modificar direitos reais sobre bens imóveis, a informação clara e integral, efetivamente dada às partes, a respeito dos riscos ou possíveis consequências jurídicas da dispensa das certidões pessoais do vendedor/alienante, salientamos que é preciso cuidado para não expor as partes. Vejamos:

1. Embora efetivamente as últimas alterações legislativas, notadamente nas Leis nºs 7.433/1985, 13.097/2015 e 14.382/2022, apontem para a “desnecessidade” de apresentação das certidões pessoais do vendedor/alienante, tanto no momento da lavratura da escritura pública, quanto nos contratos particulares levados diretamente aos Registradores de Imóveis, trata-se de uma mudança de paradigma que não pode prescindir de cuidados durante o tempo necessário à sua sedimentação.

2. O artigo 54 da Lei nº 13.097, que data do ano de 2015, ao estatuir a eficácia de negócios jurídicos “em relação a atos jurídicos precedentes”, elenca em seus incisos as hipóteses que não poderão ser opostas a terceiros de boa-fé, se não tiverem sido registradas ou averbadas na matrícula.

3. A atual jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça - STJ, inclusive, na interpretação das alterações legislativas retro citadas, é no sentido de proteger

o terceiro de boa-fé, o erário e, óbvio, a “dignidade da justiça”, expressão clássica e inerente à doutrina a respeito do instituto (processual) da fraude à execução.

4. A própria nova Lei nº 14.382/2022, no §1º de seu artigo 16, ao alterar o artigo 54 da Lei nº 13.097, afasta até mesmo o alcance de sentenças judiciais, ao determinar que “não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes na matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé...”, ressaltando, entretanto, as hipóteses de fraude dos artigos 129 e 130 da Lei de Falências (Lei nº 11.101/2005), cujas constatações, contraditoriamente, só podem ser provadas através das certidões forenses ou de distribuidores judiciais.

5. Há ainda outras situações de aparente conflito de normas que demonstram a necessidade de cautela, nada obstante cingir-se à legislação e relações consumeristas, ratificada, inclusive na jurisprudência, nos REsp nºs 1.891.498 e 1.894.504 STJ, a saber: hipótese do artigo 134 do CPC (desconsideração da personalidade jurídica); hipótese do artigo 159 do Código Civil (consumidor); e hipóteses do Código Tributário Nacional que, inclusive afetam diretamente ao Notário e ao Registrador.

Eis assim que as considerações acima expostas, notadamente no que diz respeito tanto à proteção do Tabelião, no momento da lavratura de escritura pública e orientação aos seus clientes, quanto do Registrador, no momento da qualificação dos instrumentos particulares com força de escritura, **recomendamos** que seja feito um alerta às partes para que solicitem as certidões importantes para a segurança do ato, bem como que esse pedido conste do texto das referidas escrituras públicas como prova da orientação dos profissionais do direito, dotados de fé pública.



Rogério Portugal Bacellar
Presidente