



Conselho Nacional de Justiça

Autos: CONSULTA - 0003554-11.2016.2.00.0000
Requerente: CORREGEDORIA GERAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE - TJRN
Requerido: CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - CNJ

DECISÃO

Trata-se de consulta formulada pela CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE em desfavor do Conselho Nacional de Justiça.

Narra a inicial que o Juiz da Comarca de Serra Negra do Norte, Gustavo Henrique Silveira Silva, provocou o requerente para manifestar-se sobre a legalidade das enfitêuses registradas após a vigência do Código Civil de 2002, dando origem ao PAV nº 11133/15. Com base no parecer do Ministério Público e no precedente fixado no PCA nº 0007097-27.2013.2.00.0000 do CNJ, foi proferido entendimento de que desde 11 de janeiro de 2003 todo registro de aforamento encontrava-se proscrito, devendo as serventias de registro de imóveis desconstituir os registros realizados após a mencionada data, após regular processo administrativo. Contra esse entendimento, a ANOREG/RN interpôs recurso com pedido de reconsideração, alegando ser inviável o cancelamento dos registros e ausência de competência para fazê-lo.

O entendimento foi mantido pelo requerido. Contudo, protocolizou esta consulta sobre as consequências do desfazimento de registros de aforamento, sobretudo em razão da repercussão e amplitude socioeconômica. Na inicial, aduziu as seguintes questões:

i) O desfazimento dos registros de enfitêuse, entabulados após a vigência do atual Código Civil, poderá ser realizado pelos registradores em atenção à ordem emanada do Corregedor Geral de Justiça?

ii) Nessas hipóteses, há necessidade de se instaurar processo administrativo?

iii) A abertura e o processamento do PADM dar-se-ão no âmbito exclusivo das respectivas serventias?

iv) A legislação a ser observada, considerando-se a natureza eminentemente extrajudicial do procedimento, seria a lei complementar estadual que regula o processo administrativo?

v) invalidado o registro, haver-se-ia de proceder à devolução das taxas e emolumentos outrora recolhidos?

vi) E nos casos da respectiva cobrança ter sido perfectibilizada por ex-registradores?

As corregedorias gerais de justiça dos estados e do Distrito Federal foram ouvidas e sinalizaram negativamente com relação à existência de regulamento tratando da matéria em análise.

A Anoreg/BR manifestou-se, trazendo considerações acerca dos questionamentos do requerente.

A CGJ-RN manifestou-se ao final, afirmando que a decisão do STF no Mandado de Segurança n. 29.312 esvaziou 4 (quatro) dos 6 (seis) pontos tratados na inicial. Os quesitos referentes à competência e procedimento estariam prejudicados, restando a controvérsia pela devolução de emolumentos – itens v e vi (Id n. 2081695).

É o relatório. Decido.

Conforme relatado, o requerente consulta esta Corregedoria Nacional de Justiça acerca das consequências do desfazimento de registros de aforamento. Para tanto, trouxe seis questionamentos objetivamente formulados, mas posteriormente apresentou petição restringindo a consulta apenas às duas questões relacionadas à devolução de emolumentos.

Persistem, portanto as indagações acerca da devolução das taxas e emolumentos recolhidos, inclusive naqueles casos em que a cobrança tenha sido perfectibilizada por ex-registrador.

Versam os autos acerca do desfazimento dos registros de aforamento levados a registro na vigência do atual Código Civil brasileiro, cujo artigo 2.038 proíbe a constituição de novas enfiteuses.

Rememorando o instituto da enfiteuse, vale registrar que esse direito real consiste na permissão dada ao proprietário de um imóvel de entregar a outrem todos os direitos sobre o

bem, de forma que aquele que o recebeu passa a ter o domínio útil mediante pagamento de uma pensão ou foro ao senhorio.

Como a enfiteuse possui natureza jurídica de direito real sobre coisa alheia, sua aquisição se dá depois da inscrição do título no registro de imóveis, conforme se verifica do art. 676 do CC/1916 e do art. 167 da Lei n. 6.015/73.

Em que pese a importância do instituto em época passada, quando serviu para o preenchimento de terras inóspitas e inexploradas, o atual Código Civil proibiu, expressamente, a instituição de novas enfiteuses sobre bens particulares.

Portanto, desde 11 de janeiro de 2003 é vedado ao particular contratar novas enfiteuses, assim como é vedado às serventias com atribuição de registro de imóveis realizar novos registros de enfiteuse.

Assim, ainda que negociadas antes do atual Código Civil, os titulares de serventias de registros de imóveis não poderiam registrar as enfiteuses após o início da sua vigência. Não é demais registrar que a Lei n. 10.406/2002 foi publicada em 10 de janeiro de 2002 e teve período de vacância de 1 (um) ano, tempo concedido exatamente para adequação às inovações legais e que foi suficiente para que se ultimassem os registros de enfiteuse, antes de entrar em vigor a sua cabal proibição.

Se houve registro de enfiteuse depois da data assinalada, o ato operou-se em franca contrariedade à lei.

Nessa senda, é importante lembrar que, dentre os princípios norteadores dos registros públicos, tem aplicabilidade o princípio da legalidade, que representa condição de validade dos atos praticados no âmbito do registro de imóveis. Os títulos levados a registro devem estar amparados no direito, assim como o ato registral também deve ser produzido em consonância com as determinações legais.

O oficial de registro público deve verificar se o título possui qualidade jurídica suficiente para ingressar no registro de imóveis. O registrador, portanto, deve realizar o exame de legalidade do título, à luz da legislação pátria. As enfiteuses levadas a registro depois de 11/01/2003 não passam pelo crivo da legalidade, pois, como já afirmado, novas gravações estão expressamente proibidas.

Logo, os registradores que fizeram registros de aforamento no período descrito praticaram ato defeso em lei. Apesar de praticar atos em afronta à lei, gerando registros nulos e que devem ser invalidados (art. 166, II e VII, e art. 169 do CC), os oficiais de registros públicos receberam emolumentos como contrapartida.

Há uma relação de causalidade entre o registro ilegal do ato e o recebimento de valores cobrados por serviços que nem sequer poderiam ter sido prestados. Portanto, respondendo à consulta formulada no “item v” da inicial, esclareço que, invalidado o registro, deve-se proceder à devolução das taxas e emolumentos recolhidos.

Com relação aos casos da cobrança ter sido perfectibilizada por ex-registrador (item vi), saliento que a devolução deverá ser realizada por ele, uma vez que a responsabilidade é pessoal. Caso encontre óbices ao recebimento voluntário, cabe ao interessado solicitar a restituição pelos meios adequados, deduzindo pedido contra quem deu causa ao prejuízo e realizou a cobrança de emolumentos para praticar o ato proibido em lei.

Questões adicionais eventualmente levantadas pelos envolvidos no negócio jurídico poderão ser discutidas em ação judicial própria. Não se olvida que os negociantes possam tentar resolver a situação com base em outros institutos do direito real, bem como reclamar usucapião, mas é necessário que se utilizem dos meios adequados para tanto.

Limitando-me às questões postas e que devem ser resolvida no âmbito do desfazimento do registro pela serventia, poderá a parte prejudicada reclamar a devolução do pagamento, e a repetição dos valores deverá ser suportada por quem se beneficiou da cobrança indevida.

Ante o exposto, em resposta à consulta formulada, **oficie-se à Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte para que tome ciência do conteúdo da presente decisão.**

Após, **arquive-se a presente consulta.**

Brasília, 4 de maio de 2017.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Corregedor Nacional de Justiça