



Estado de Pernambuco

Poder Judiciário

COMARCA DE PETROLINA

DIRETORIA DO FORUM

Autos.....: Ofício Gab 84/2019

Requerente...: 1º Registro de Imóveis de Petrolina

Relata a Oficial Registradora do 1º Registro de Imóveis de Petrolina que vem se deparando com situações graves no âmbito da sua unidade cartorária no tocante às matrículas de centenas de imóveis nos seguintes bairros: Dom Avelar; Tereza Cristina; Antônio Cassimiro; Cassimiro Gomes de Sá; Parque dos Cassimiros; Lagoa Seca.

Inicialmente, cumpre relatar que durante muitos anos a Comarca de Petrolina só possuía um Cartório de Registro de Imóveis. Em ato recente, transformou-se em 02 Cartórios de Registro Imobiliário, cada um respondendo por área circunscricional da Comarca. Na oportunidade, duas Oficiais foram designadas (2º semestre de 2017), conquanto o antigo Cartório encontrava-se sem Titular.

Conforme relatado, o delegatário-interino anterior não repassou o inventário do acervo, causando, obviamente, diversos entraves, sobretudo pelo quantitativo de matrículas imobiliárias nesta metrópole.

Com o passar dos meses, conhecendo pouco a pouco as peculiaridades do seu acervo, a Oficiala se deparou com situações das mais diversas, fatos esses que teriam sido comunicados à CGJ-PE, que por seu turno deu autorização para medidas específicas, visando solucionar diversos problemas.

A Oficiala diz que verificou a ausência de diversas matrículas e registros auxiliares. Ainda, veio verificando que muitas informações constantes nas matrículas eram imprecisas, especialmente no tocante às matrículas-mãe que dão origem a diversos loteamentos nessa Comarca.

Poucos dias atrás, detectou que um único imóvel estava registrado duas vezes, com matrículas distintas e, pior, uma em cada Cartório Registral (1º e 2º Ofício),



Estado de Pernambuco
Poder Judiciário

COMARCA DE PETROLINA
DIRETORIA DO FÓRUM

o que causou espanto, logicamente, pois verificou-se que a empresa ORCA IMOBILIÁRIA teria vendido o mesmo imóvel 02 vezes.

Aduz que o interino anterior teria expedido certidões diversas atestando que diversos lotes estariam sob registro da matrícula-mãe. Daí, com base nelas, foram lavradas diversas escrituras de diversas unidades pendentes.

Com a divisão do então único Cartório de Imóveis em 2 Ofícios Registrars, e, ainda, respeitando-se a área geográfica, o 2º Registro de Imóveis passou a escriturar imóveis à vista das certidões emitidas pelo 1º Registro de Imóveis (em cujo acervo se encontram as matrículas-mãe dos diversos loteamentos).

Por se tratar de vários loteamentos, com várias centenas de lotes, havia mapas (desde a gestão interina anterior), através dos quais se controlava, de forma resumida, os lotes que ainda pertenceriam à matrícula mãe (imóvel originário que serviu para o loteamento respectivo).

Tais mapas permitiam verificar os lotes que já tinha sido comercializados pelas empresas imobiliárias que criaram os loteamentos. Evidentemente, os lotes comercializados deveriam se desligar da matrícula-mãe, ganhando matrícula própria e individualizada (em homenagem ao princípio da unitariedade do registro).

Encontram-se nos autos presentes diversos destes mapas, com o qual pode-se verificar como o controle era feito (ou pelo menos, deveria ser feito).

A ausência de informações precisas, aliada à falta de uma boa organização quanto à veracidade, conforme mantidos pelo interino anterior (Lauriano Alves Correia Jr) em algumas situações acabou induzindo a nova Oficiala em erro, sem que esta sequer pudesse percebê-lo, de início.



Estado de Pernambuco

Poder Judiciário

COMARCA DE PETROLINA
DIRETORIA DO FORUM

Vale consignar que antes mesmo do problema relatado nos presentes autos, a nova Oficiala já havia se deparado com diversas dificuldades. Num acervo de 87 mil matrículas, torna-se impossível atender um usuário, quando solicita certidão imobiliária, através da consulta a cada uma das matrículas. Com efeito, seria humanamente impossível manusear, a cada corriqueiro pedido feito de cada usuário, um manancial gigantesco de informações. Por isso, conforme determina a legislação, há Livros Indicadores de uso obrigatório pelo Cartório, que funcionam como verdadeiros índices.

Um sério problema enfrentado pela nova Oficiala diz respeito aos Indicadores transmitidos pelo interino anterior, escassos e deficientes.

Destarte, a nova Oficiala se viu obrigada a adotar uma solução, que seria o recadastramento de todos os atos da serventia. Sem dúvida, trata-se de uma atividade de envergadura, que demanda tempo, muita cautela e sobretudo um enorme trabalho.

Com efeito, num universo de 87 mil matrículas, cada uma delas pode contemplar vários atos e apontamentos.

Esse recadastramento se mostrou solução viável, em que pese extremamente complexa, sem a qual o Cartório não poderia emitir certidões, escriturar e registrar imóveis com a segurança necessária, pois a função maior de um Cartório de Imóveis é conferir segurança jurídica para os atos imobiliários (compra, venda, alienação, ônus etc).

A Oficiala relata que uma equipe especialmente designada para tal tarefa, desde o ano passado, já conseguiu recadastrar mais de 40 mil atos, que abrangem aproximadamente 20 matrículas.

Enquanto tal recadastramento é feito, importante ressaltar que a serventia não interrompe os seus trabalhos, pois diuturnamente usuários pedem



Estado de Pernambuco
Poder Judiciário

COMARCA DE PETROLINA
DIRETORIA DO FORUM

certidões, lavratura de escrituras, registros respectivos; enfim, tem-se uma difícil tarefa de ajustar uma máquina enquanto a mesma se encontra funcionando.

Em data bastante recente, dia 05.02.2019, a Oficiala se deparou com um evento que reputa de alta gravidade: percebeu que algumas escrituras lavradas em 2017, registradas ainda na matrícula-mãe, sugestionando que ainda não tinha sido contempladas com a matrícula individual, na verdade, já possuía a matrícula individual própria.

Vale dizer: um vetor de informação dizia que o imóvel ainda pertencia ao loteador (vinculado à matrícula-mãe) e outro vetor informativo dizia que o bem já estava matriculado em nome de um adquirente (com matrícula própria). Portanto, verificou-se 02 informações absolutamente contraditórias sobre um mesmo bem. Tal fato se deu por falha no preenchimento dos mapas (controle de disponibilidade).

Tais irregularidades coincidentemente me foram relatadas pela Oficiala do 2º Registro de Imóveis (Ofícios 98 e 99/2019), que disserta sobre casos específicos onde a duplicidade teria ocorrido.

Sem dúvida, o fato é por demais grave!

A Oficiala do 1º Registro de Imóveis afirma que há falhas diversas (ainda não se sabe sequer a sua exata extensão) no tocante aos mapas de controle dos Loteamentos Dom Avelar; Tereza Cristina; Antônio Cassimiro; Cassimiro Gomes de Sá; Parque dos Cassimiros; Lagoa Seca.

Uma solução viável seria direcionar o trabalho de recadastramento, nesse momento, especificamente para tais Loteamentos, numa força-tarefa envolvendo jornadas extraordinárias.



Isso demanda analisar quase 90 mil matrículas, no intuito de detectar eventuais negócios que envolvam as várias centenas de lotes oriundos daqueles diversos Loteamentos.

Enquanto esse trabalho é feito, o que demanda certo tempo, torna-se perigosa a emissão de certidões, pois estas são feitas com bases nos mapas de controle, que, como visto, não demonstra a confiança que deveria externar.

De fato, o risco de certificar o que não corresponde à realidade é grande, o que pode trazer prejuízos irreparáveis aos próprios usuários.

A probabilidade de cometimentos de erros involuntários pelo Cartório, com a emissão de certidões, antes de uma averiguação séria e precisa, é impactante.

Essa desorganização herdada pela Oficiala atual, que frise-se, tem sido bastante diligente e preocupada em dar uma efetiva solução ao problema, tem aberto portas ao cometimento de fraudes diversas.

Não por outra razão que já houve investigação policial em no intuito de apurar fraudes na escrituração de vários lotes do Dom Avelar, por exemplo (conforme notícia nos autos).

A Lei de Registros Públicos permite a pretensão externada pela Oficiala:

Art. 214...

§ 3º. Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.



Estado de Pernambuco

Poder Judiciário

COMARCA DE PETROLINA
DIRETORIA DO FORUM

Assim, DEFIRO o pleito do 1º Registro de Imóveis de Petrolina e, assim, determino o BLOQUEIO TEMPORÁRIO, pelo prazo de 180 dias, das seguintes matrículas-mãe:

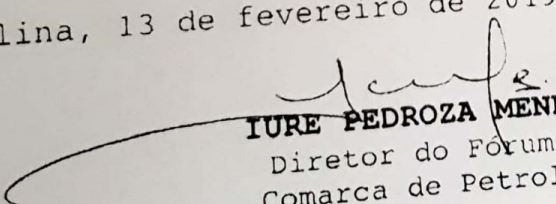
- 20549 (Dom Avelar);
- 23420 (Tereza Cristina);
- 12470 (Antônio Cassimiro);
- 12468 (Cassimiro Gomes de Sá);
- 12469 (Parque dos Cassimiros);
- 12467 (Lagoa Seca)

bem como das seguintes matrículas-mãe desmembradas:
32555, 21219, 23408, 21220, 24878, 21404, 23410,
23411, 23465, 16395, 18180, 17688, 26861, 26517,
26667, 18530, 18531 e 18532.

Durante o prazo de bloqueio temporário, fica proibida a emissão de certidões relativamente aos imóveis que ainda constam nas referidas matrículas-mãe.

Competirá ao 1º Registro de Imóveis dar a devida publicidade da presente decisão administrativa, bem como a cada 60 dias relatar o desenvolvimento dos trabalhos a essa Diretoria.

Petrolina, 13 de fevereiro de 2019.


IURE PEDROZA MENEZES

Diretor do Fórum da
Comarca de Petrolina