



## RELATÓRIO DE CORREIÇÃO GERAL ORDINÁRIA - 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO BRANCO

Com esteio na Portaria COGER nº 01/2020 alterada pela Portaria nº 30/2020, em cumprimento às disposições previstas no art. 40 da Lei Complementar nº 221/2010, realizou-se Correição Extrajudicial Ordinária no 1º Ofício do Registro de Imóveis de Rio Branco no dia 16/09/2020.

O 1º Ofício do Registro de Imóveis de Rio Branco – Acre, está cadastrado no sistema Justiça Aberta sob o CNS 00.085-1, encontra-se **delegada**, razão pela qual o Poder Judiciário do Estado do Acre, por meio da Portaria PRESI nº 1.244/2013, designou a Sra. *Fabiana Faro de Souza Campos Teixeira* para responder pelo expediente.

Os trabalhos correccionais foram coordenados pelo Juiz Auxiliar Dr. Leandro Leri Gross, auxiliado pelo servidor Jovanny do Nascimento Fogaça.

Objetivando a publicidade das atividades correccionais, a Corregedoria-Geral da Justiça cientificou os Juízes Corregedores Permanente dos Serviços de Notas e de Registro, os Delegatários e Interinos das Serventias Extrajudiciais, o Presidente da OAB/AC e os representantes do Ministério Público e da Defensoria Pública do Estado do Acre.

Visando à efetiva fiscalização dos atos praticados e à averiguação da organização e da técnica dos serviços, examinaram-se, por amostragem, os livros, autos e papéis da Serventia, verificando-se o cumprimento das determinações legais e a regularidade dos procedimentos adotados no serviço de registro e de notas.

Analisou-se, também, o índice de presteza e qualidade do atendimento, mediante observação do tempo de espera e da adequação dos serviços.

Quanto às ferramentas de fiscalização concernentes à segurança e à autenticidade dos atos praticados, inspecionou-se a sistemática e a utilização do selo digital e os aplicativos cartorários utilizados na Serventia.

No tocante às instalações prediais e à estrutura mobiliária e de equipamentos, realizou-se vistoria no prédio, utilizando critérios previamente definidos pela equipe de correição, que tem por escopo aferir a adequabilidade das dependências à prestação dos serviços e à segurança e conservação dos livros e documentos do cartório.

Em relação aos fluxos de trabalho da fiscalização, a equipe descentralizou a análise dos documentos da seguinte forma:

- O servidor Jovanny do Nascimento Fogaça realizou a inspeção dos atos e a escrituração do Serviço de Registro de Imóveis, das instalações da Serventia, dos arquivos, do sistema cartorário, bem



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE**  
**CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA**  
**Gerência de Fiscalização Extrajudicial**

---

ainda verificou a presteza do atendimento aos usuários da Serventia Extrajudicial.

A análise de documentos enviados à Gerência de Fiscalização Extrajudicial em formato digital pela Titular da Serventia Extrajudicial, referentes à documentação dos funcionários da Serventia, à regularidade dos encargos trabalhistas e previdenciários, das obrigações tributárias e, também, à escrituração contábil da unidade extrajudicial fora procedida no âmbito da Gerência de Fiscalização Extrajudicial.

As imagens correlatas às ocorrências descritas no presente documento e os formulários concernentes ao *check list* das instalações serão arquivadas nos assentamentos digitais da Gerência de Fiscalização Extrajudicial;

Por fim, saliente-se que os trabalhos correccionais foram fiscalizados pelo Desembargador Júnior Alberto (Corregedor-Geral da Justiça) e pelo Juiz Auxiliar da Corregedoria-Geral da Justiça, Dr. Leandro Leri Gross.

## **ORIENTAÇÕES GERAIS SOBRE O FORMULÁRIO DE CORREIÇÃO**

O relatório de correição ordinária adota a sistemática de perguntas. Para cada pergunta, o servidor anotará uma alternativa que consiste em “Conformidade” ou “Não Conformidade”.

Assinalada a alternativa “Conformidade”, verifica-se a conformidade da serventia quanto ao item avaliado.

Na hipótese de resposta “Não Conformidade”, o Delegatário ou Interino deverá observar o teor da recomendação e promover os atos necessários para a sua regularidade.

O Delegatário ou Interino terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar manifestação sobre a recomendação ou comprovar sua conformidade.

Matérias que ensejem análise pormenorizada serão submetida à Assessoria da Corregedoria Geral da Justiça e para deliberação final do Corregedor.

Inconformidades ou irregularidades serão apreciadas pelo Corregedor Geral da Justiça e objeto de determinação específica nos autos da Correição Ordinária ou em processo que verse sobre procedimento administrativo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

**DO FUNCIONAMENTO E PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS  
NOTARIAIS E DE REGISTRO  
PARTE GERAL  
Dos Aspectos Gerais da Serventia**

1 - Os serviços notariais e de registro são prestados de modo eficiente e adequado, nos dias e horários estabelecidos por este Provimento?

Conformidade

Não conformidade

2 - Os serviços notariais e de registro são prestados de modo eficiente e adequado, em local de fácil acesso ao público?

Conformidade

Não conformidade

3 - Os serviços notariais e de registro são prestados de modo eficiente e adequado, oferecendo segurança para o arquivamento dos livros e documentos?

Conformidade

Não conformidade

**Observações:**

a) - o espaço físico se mostra saturado e com sinais de deterioração nas paredes.

b) - A serventia não dispõe de espaço para ampliação do arquivo, fato devido ao espaço predial reduzido.

c) - Torna-se adequado que a Delegatária retome as ações para mudança do prédio ou locação de outros espaços.

d) - Impende destacar que no Arquivamento, a equipe de fiscalização identificou que inúmeros protocolos físicos estavam acondicionados em cima de mesas, sem nenhum critério de organização, ato já relatado no Relatório de correição do ano de 2019 processo Sei nº 0000648-78.2020.8.01.0000, item 3.2.

**Recomendação para a inconformidade:**

Promover a ampliação do arquivo - artigo 4º/CNNR/AC

Promover a manutenção predial devido a infiltração e fungos - artigos 4º e 18/CNNR/AC.

Código da foto: 20200916\_082938.jpg, 20200916\_133856.jpg,  
20200916\_134531.jpg, 20200916\_134549.jpg, 20200916\_134610.jpg,  
20200916\_133106.jpg.

4 - Os serviços notariais e de registro são prestados de modo eficiente e adequado, com respeito, presteza, eficiência e urbanidade aos usuários - art. 144/CNNR/AC?

Conformidade

Não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

5 - O(A) Titular/Interino(a) e seus prepostos fizeram-se presentes na Serventia durante a realização da Correição Geral Ordinária?

(X) Conformidade

( ) Não conformidade

6 - O mobiliário e equipamentos que guarnecem a serventia proporcionam boa qualidade para o atendimento e para a execução das atividades cartorárias?

( ) Conformidade

(X) Não conformidade

**Observação:** No ponto, anota-se que a climatização do ambiente fora considerada inadequada, não sendo suficiente para o tamanho da sala em que funcionam os serviços de registro, ato já relatado no Relatório de correição do ano de 2019 processo Sei nº 0000648-78.2020.8.01.0000, item 3.2.

**Recomendação para a inconformidade:**

(X) Recomendar ao(à) Delegatário(a)/Interino(a) a substituição total ou parcial do mobiliário e dos equipamentos da Serventia.

Código da foto: 20200916\_133106.jpg

7 - A serventia possui sistema de senha para comprovação do tempo de espera?

( ) Conformidade

(X) Não conformidade

**Observação:** Apesar de dispor de sistema de senhas, o software encontra-se com erro de horários. No anexo fotográfico se verifica uma diferença de horário da última senha e do contido no computador, registrando-se uma diferença de mais de 30 minutos. Para confirmar a inconformidade, realizamos nova verificação através da senha C020, sendo constatado a mesma inconformidade.

**Recomendação para a inconformidade:**

(x) Implantar o sistema para aferição do tempo de espera do cliente no interior da Serventia e/ou justificar o motivo – Art. 137, caput/CNNR/AC.

Código da foto: 20200916\_083342\_001.jpg; 20200916\_100210.jpg; 20200916\_083342\_001.jpg

**Observação:** no curso da correição o sistema foi devidamente retificado, passando a consignar o horário correto na expedição de senha.

8 - Serventia oferece atendimento prioritário, por meio de serviços individualizados que assegurem tratamento diferenciado e atendimento imediato às pessoas idosas, pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida?

(X) Conformidade

( ) Não conformidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

9 - A Serventia possui áreas de estacionamento de veículos, localizadas em vias ou em espaços públicos, reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência com dificuldade de locomoção.

Conformidade

Não conformidade

10 - A serventia possui Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiro Militar?

Conformidade

Não conformidade

### Dos Emolumentos e Fundos do Poder Judiciário

11 - A tabela de emolumentos encontra-se fixada em local visível ao público?

Conformidade

Não conformidade

12 - O Tabelião ou Oficial observa os valores fixado na tabela de emolumentos na prática dos atos?

Conformidade

Não conformidade

#### **Recomendação para a inconformidade:**

Apresentar justificativas para a adoção de procedimentos e formas de cobranças diferentes dos orientados no CNNR/AC.

Efetuar os atos de acordo com a tabela de emolumentos - artigo 18, VIII/CNNR/AC

Observação: A Instituição de Condomínio do empreendimento imobiliário denominado Residencial Vila Rio Verde, registrada na Matrícula nº 27.411 da 1ª **Serventia do Registro de Imóveis**, em 17 de dezembro do 2019, protocolados sob nºs 105.529 e 105.627, composto de 177 unidades autônomas, de Propriedade do Fundo de Arrendamento Residencial, administrado pela Caixa Econômica Federal.

Para o registro da Instituição de Condomínio, foi considerando as 177 unidades que foram enquadradas na Tabela de R\$0,00 até RS100.000,00 (171 x R\$ 410,75) = **R\$ 70.339,80** (TABELA 1-B.a).

Ressalta-se que o selo digital nº **A600008D4B**, fixado no Registro da Instituição de Condomínio, foi recepcionado pelo EXTRAJUD no valor de **R\$ 397,40**.

#### Anexos:

Instituição de Condomínio realizada no 1º Ofício do Registro de Imóveis;

Selo utilizado na Instituição do 1º de Imóveis;

13 - O Tabelião ou Oficial tem fiscalizado o recolhimento dos imposto incidentes sobre atos que devam praticar?

Conformidade

Não conformidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

14 - Os notários e registradores têm comunicado à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, por intermédio do Sistema de Controle de Atividades Financeiras – Siscoaf, quaisquer operações que, por seus elementos objetivos e subjetivos, possam ser consideradas suspeitas de lavagem de dinheiro ou financiamento do terrorismo?

( ) Conformidade

(X) Não conformidade

**Recomendação para a inconformidade:**

(X) Manter o controle da comunicação exigida pelo Provimento nº 88/2019 do CNJ. A Delegatária informou que tem realizado a comunicação e a informação fica no protocolo.

15 - O Tabelião ou Oficial tem recolhido regularmente os valores inerentes ao Fundo de Compensação e ao Fundo do Poder Judiciário?

(X) Conformidade

( ) Não conformidade

16 - O Tabelião ou Oficial alimenta semestralmente, via internet, todos os dados no sistema Justiça Aberta até o dia 15 dos meses de Janeiro e Julho ou atualizado quaisquer alterações cadastrais em até 10 dias após suas ocorrências?

(X) Conformidade

( ) Não conformidade

17 - A nomeação de substituto e escreventes, assim como sua destituição é feita por portaria interna e contém a atribuição do escrevente?

( ) Conformidade

(X) Não conformidade

**Recomendação para a inconformidade:**

(X) Editar portaria de nomeação e de descrição da atribuição - artigo 23, § 2º /CNNR/AC

**Observação:** A Delegatária informou que no afastamento a colaboradora Daniele Ferreira de Souza responde pela Serventia na qualidade de substituta, contudo não tem realizado a portaria.

18 - A portaria de nomeação de preposto foi comunicada ao Juiz Corregedor Permanente e a Corregedoria Geral da Justiça?

( ) Conformidade

(X) Não conformidade

**Recomendação para a inconformidade:**

(X) Encaminhar a portaria de nomeação, contratação e dispensa no prazo de 02 dias - artigo 23, § 3º e 4º /CNNR/AC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

### Do Horário de Funcionamento

19 - Foi praticado ato notarial ou de registro fora do horário regulamentar ou do expediente interno, bem ainda em dias em que não houve expediente?

Conformidade

Não conformidade

20 - Foi constatado algum atendimento ao usuário com prazo excedente a 30 minutos, contados a partir do momento em que ele tenha entrado na fila de atendimento do serviço?

Conformidade

Não conformidade

### Do Local de Funcionamento

21 - Existe placa indicativa da serventia contendo a natureza dos serviços?

Conformidade

Não conformidade

### Dos Livros e Arquivos

22 - Os livros obrigatórios ou facultativos estão impressos, numerados, rubricados, encadernados, contendo termo de abertura e de encerramento assinados pelo Delegatário/Interino ou por pessoa autorizada?

Conformidade

Não conformidade

23 - Os livros contém 300 (trezentas) folhas?

Conformidade

Não conformidade

**Recomendação para a inconformidade:**

Providenciar o encerramento do livro nos termos do artigo 151, *caput*/CNNR/AC

24 - Os livros foram encadernados pelo processo de blocagem?

Conformidade

Não conformidade

25 - As folhas dos livros, anverso ou verso, possuem margem superior ou inferior suficiente para a boa qualidade da impressão, margem lateral interna adequada para futura encadernação e espaço necessário para eventuais anotações e averbações, bem como para colheita das rubricas das partes?

Conformidade

Não conformidade





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

26 - A serventia adota o sistema de *backups*, atualizado com periodicidade, tendo o módulo arquivado em local distinto da serventia ou armazenado em servidor externo com requisitos de segurança?

Conformidade

Não conformidade

Observação:

O armazenamento é realizado em nuvens.

27 - A serventia já está operando em conformidade com o que dispões o Provimento CNJ nº 74/2018. (Data limite para implantação de todos os padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade **27/01/2019**)

Conformidade

Não conformidade

**Observação:** Processo Sei nº 0009386-89.2019.8.01.0000, 02 de Setembro de 2020 a Delegatária pediu a concessão de prazo de 15 dias para apurar os recursos financeiros para implantação da estrutura.

Despacho 15535/2020 do Desembargador Júnior Alberto Corregedor Geral, em 08/09/2020, deferiu a concessão do prazo de 15 dias.

Anexos: Ofício 660\_2020; Despacho 15535\_2020.

### Do Selo Digital de Fiscalização

28 - O Selo Digital de Fiscalização conterem: código alfanumérico autônomo e próprio, composto por 2 caracteres de identificação da serventia, 8 caracteres de identificação do selo e 5 caracteres seguintes, representando a chave de segurança do selo, além do código QR code para facilitar sua identificação, conforme § 1º do Art. 202 do Provimento COGER 10/2016?

Conformidade

Não conformidade

### DO REGISTRO DE IMÓVEIS

1 - A Serventia possui os Livros destinados ao Registro de Imóveis? (incisos I, II, III, IV, V e VI do Art. 896, do Provimento COGER 10/2016)

Conformidade

Não conformidade

2 - O Livro nº 02 de Registro Geral e o Livro nº 03 de Registro Auxiliar, é composto por fichas? (§ 5º, do Art 896, do Provimento COGER 10/2016)

Conformidade

Não conformidade





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE**  
**CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA**  
**Gerência de Fiscalização Extrajudicial**

---

3 - As fichas deverão ser escrituradas com esmero, arquivadas com segurança e, de preferência, em invólucros plásticos transparentes, vedada a sua plastificação. (§ 6º, do Art 896, do Provimento COGER 10/2016)

Conformidade

Não conformidade

4 - A Serventia realiza a cobrança de requerimento para registro? (ato vedado no inciso III, do Art. 191 do Provimento COGER 10/2016.

Sim

Não

**PROVIMENTO Nº 88/2019 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**

5. O oficial de registro de imóveis, ou seu oficial de cumprimento, comunicar obrigatoriamente à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, independentemente de análise ou de qualquer outra consideração, a ocorrência das seguintes situações: (Art. 25 do Provimento CNJ n. 88/2019)

I - registro de transmissões sucessivas do mesmo bem, em período não superior a 6 (seis) meses, se a diferença entre os valores declarados for superior a 50%;

II - registro de título no qual constem diferenças entre o valor da avaliação fiscal do bem e o valor declarado, ou entre o valor patrimonial e o valor declarado (superior ou inferior), superiores a 100%; Poder Judiciário Conselho Nacional de Justiça 18

III - registro de documento ou título em que conste declaração das partes de que foi realizado pagamento em espécie ou título de crédito ao portador de valores igual ou superior a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Conformidade

Não conformidade

6. Podem configurar indícios da ocorrência dos crimes de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou com eles relacionar-se, além das hipóteses previstas no art. 20 do Provimento COGER 88/2019: (Art. 26 do Provimento CNJ n. 88/2019).

I - doações de bens imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para terceiros sem vínculo familiar aparente com o doador, referente a bem imóvel que tenha valor venal atribuído pelo município igual ou superior a R\$100.000,00 (cem mil reais);

II - concessão de empréstimos hipotecários ou com alienação fiduciária entre particulares;

III - registro de negócios celebrados por sociedades que tenham sido dissolvidas e tenham regressado à atividade;

IV - registro de aquisição de imóveis por fundações e associações, quando as características do negócio não se coadunem com as finalidades prosseguidas por aquelas pessoas jurídicas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, o registrador de imóveis, ou oficial de cumprimento, comunicará a operação à Unidade de Inteligência Financeira – UIF, caso a considere suspeita, no prazo previsto no art. 15.

Em análise posterior o oficial de registro de imóveis, ou seu oficial de cumprimento, identificaram e comunicaram alguma das ocorrências dos incisos I, II, III ou IV?

Conformidade

Não conformidade

Não se aplica, no período correccionado, não foi identificado ocorrência para a matéria.

### Do Livro nº 1 – Protocolo

Do exame do **Livro nº 01-V** procedeu-se à fiscalização do protocolo nº 103.999 (fl. 272) ao Livro n. X Protocolo nº 107421 (fl.163), prenotados no período de 13.08.2019 a 31.07.2020.

7 - O Livro Protocolo atende as especificações contidas nos Incisos I, II, III, IV, V, VI E VII do Art. 905, do Provimento COGER nº 10/2016?

Conformidade

Não conformidade, qual(is) inciso(s) violado(s)?

8 - Cada título apresentado corresponde a um número de protocolo? (§2º, do Art. 905, do Provimento COGER 10/2016)

Conformidade

Não conformidade o protocolo n. 1871 está impresso em duplicidade

9 - A Serventia fornece às partes recibo-protocolo de todos os documentos ingressados contendo numeração de ordem idêntica à lançada no Livro 1 – Protocolo? (Art. 909, do Provimento COGER 10/2016)

Conformidade

Não conformidade

10 - O Livro de Protocolo possui termo diário de encerramento mencionando-se os números dos títulos protocolados? (Art. 914, do Provimento COGER 10/2016)

Conformidade

Não conformidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

11 - Na coluna destinada à anotação dos atos formalizados, estão lançados, em forma resumida, os atos praticados nos Livros n<sup>os</sup> 2 e 3, bem como as averbações efetuadas nos livros anteriores ao atual sistema de registro ou outras ocorrências do procedimento registral (Exemplos: R. 1/457; Av. 4/1950; R. 758; Av.1 na T. 3.789-L3D; dúvida suscitada; prenotação prorrogada; prenotação cancelada)? (*caput* do Art. 917, do Provimento COGER 10/2016)

( ) Conformidade

(X) Não conformidade

**Observação:** Ausência da informação do campo da anotação no Livro de Protocolo - Protocolo n. 104016, Folhas 275 Livro n. 1-V; Protocolo n. 104030, Folhas 276, Livro n. 1-V; Protocolo n. 104082, Folhas 283 Livro n. 1-V.

**Observação 2:** Identificou-se a ocorrência da prenotação de documentos para a realização do procedimento de exame e cálculo, onde a parte apresenta os documentos para qualificação e expedição de orçamento, lança-se o ato de prenotação com valores, entretanto não é posto o selo de fiscalização, se a parte interessada retornar no prazo de vigência da prenotação é possível a realização do ato utilizando o mesmo protocolo com o lançamento das custas, em contrário abre-se um novo protocolo com todas as custas lançadas. Estando este procedimento em desacordo com o que dispõe o Art. 204, do Provimento COGER n<sup>o</sup> 10/2016, que diz: *Cada ato notarial ou de registro praticado receberá um Selo Digital de Fiscalização.* Continuando, para o procedimento adotado o antigo 901 do mesmo provimento diz; *É vedado lançar no Livro n<sup>o</sup> 1 – Protocolo – e prenotar títulos apresentados exclusivamente para exame e cálculo.*

**Recomendação para a inconformidade:**

(X) Recomenda-se que a Delegatária apresente justificativas para a adoção de procedimentos distintos, dos previstos no Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Acre

Código da foto: 20200924\_101432.jpg, 20200924\_101610.jpg,  
20200924\_102727.jpg, 20200924\_101659.jpg, 20200924\_102858.jpg,  
20200924\_101814.jpg, 20200924\_103100.jpg, 20200924\_102113.jpg,  
20200924\_102220.jpg, 20200924\_102318.jpg, 20200924\_102432.jpg.

12 - Todos os termos de encerramentos diários do Livro Protocolo estão assinados pelo oficial ou por seu substituto legal, podendo fazê-lo escrevente expressamente designado e autorizado? (*caput* Art. 931, do Provimento COGER 10/2016)

(X) Conformidade

( ) Não conformidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

### Do Livro nº 2 – Registro Geral

Livro 02 - Registro Geral, examinadas as fichas de nº 80.521 ao nº 80.929 verificou-se que as matrículas estão organizadas em sistema de fichas, com sistemática que assegura buscas otimizadas e segurança ao acervo.

13 - As fichas das matrículas do Livro nº 02 atendem as especificações expressas nos Inciso I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX e X do Art. 934, do Provimento-COGER 10/2016?

(X) Conformidade

( ) Não conformidade, qual(is) inciso(s) violado(s)?

14 - A matrícula atende ao layout descrito nos incisos I, II, III, IV e V do Art 939, do Provimento COGER 10/2016?

(X) Conformidade

( ) Não conformidade, qual(is) inciso(s) violado(s)?

15 - Os registros realizados no Livro nº 02 atendem os requisitos previstos nos Incisos I, II, III, IV, V e VI do Art. 957, do Provimento COGER 10/2016?

(X) Conformidade

( ) Não conformidade, qual(is) inciso(s) violado(s)?

16 - Para o imóvel rural, a serventia no ato da abertura da matrícula, atende aos requisitos contidos no Art. 940 do Provimento COGER 10/2016?

(X) Conformidade

( ) Não conformidade, qual(is) inciso(s) violado(s)?

### Do Livro nº 3 – Registro Auxiliar

O Livro nº 3 - Registro Auxiliar é organizado em fichas, tendo a equipe de correção procedida à análise das fichas registradas sob a ordem nº 5.066 (30/09/2019) a nº 5122 (03.09.2020). No tocante à escrituração, em regra observou-se regularidade e cumprimento das formalidades legais, sem nenhuma observação para ser colocada nesse ponto.

17 - As fichas contêm a expressão “Livro 3 – Registro Auxiliar” e a identificação da respectiva unidade de registro de imóveis.

(X) Conformidade

( ) Não conformidade



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE**  
**CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA**  
**Gerência de Fiscalização Extrajudicial**

---

18 - As fichas dos Livros nº 2 e nº 3 deverão estar autenticadas (assinadas) pelo oficial ou quem o substitua. Os atos assinados pelo escrevente autorizado que os tenha praticado podem ser substituídos pelo oficial. (Art 897, do Provimento COGER 10/2016)

(X) Conformidade

( ) Não conformidade, quais são (Av/R - Matrícula)

**Do Livro nº 4 – Indicador Real**

19 - O Livro nº 4 - Indicador Real é cadastrado e atualizado por meio de Sistema Cartorário. Tendo como primeiro cadastro do dia 18/09/2019 a Um lote de terra urbano n. 279, quadra 217, Rua Francisco Vieira, Bairro Aeroporto Velho matriculado sob n.80.523 e último cadastro realizado no dia 16/09/2019 a Casa 23, Quadra 35, conjunto Bela Vista, Matrícula n. 80936.

**Do Livro nº 5 – Indicador Pessoal**

20 - O Livro nº 5 - Indicador Pessoal é cadastrado e atualizado por meio de Sistema Cartorário. As buscas simuladas no decorrer da Correição demonstraram que o referido indicador encontra-se apto e regular para os fins que se destina. As buscas que foram realizadas nos dias da correição, obtivemos os seguintes resultados.

<b>Data</b>	<b>CNPJ</b>	<b>NOME</b>	<b>I</b>
17/09/2019	11.182.282/0001-01	AG BARBOSA COSMETICOS ME	Início da Correição
16/09/2020	29.663381/0001-70	CL EMPREENDIMENTOS LDTA	Término da Correição

**Do Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros**

21 - Todas as aquisições ou não de imóveis rurais por estrangeiros comunicadas ao INCRA e à Corregedoria-Geral da Justiça? (§ 1º, e *caput* do Art. 977, do Provimento COGER 10/2016)

(X) Conformidade

( ) Não conformidade



## **Das Pessoas, Dos Títulos, Das Averbações e das Retificações do Registro Das Pessoas**

22 - A qualificação da pessoa física, nos atos de registros atendem as especificações dos incisos I, II, III, IV, V, VI e VII do Art. 985, do Provimento COGER 10/2016?

Conformidade

Não conformidade, qual(is) inciso(s) violado(s)

23 - A qualificação da pessoa jurídica, nos atos de registros atendem as especificações dos incisos I, II, III, IV, V e VI do Art. 986, do Provimento COGER 10/2016?

Conformidade

Não conformidade

24 - A serventia possui sistema de arquivamento adequado e compatível com o movimento do cartório, de forma a permitir rápida localização e fácil consulta? (Parágrafo único do Art. 990 e 1.015, ambos do Provimento COGER 10/2016)

Conformidade

Não conformidade

25 - O oficial comunica as operações imobiliárias registradas para à Secretaria da Receita Federal do Brasil, mediante preenchimento e envio da respectiva Declaração sobre Operação Imobiliária (DOI), de conformidade com as instruções normativas vigentes? (Art. 1.022, do Provimento COGER 10/2016)

Conformidade

Não conformidade

Observação:

26 - A DOI é apresentada até o último dia útil do mês subsequente ao da lavratura, anotação, averbação, matrícula ou registro do documento, por meio da Internet? (*caput* do Art. 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.112/2010)

Conformidade

Não conformidade

## **Das Certidões**

27 - A serventia respeita o prazo de 5 (cinco) dias para a emissão e disponibilização de qualquer certidão? (Art. 1.027, do Provimento COGER 10/2016)

Conformidade

Não conformidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

28 - As certidões são fornecidas em papel de segurança mediante escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia ou outro processo equivalente. (Art. 1.034, do Provimento COGER 10/2016)

( ) Conformidade

(X) Não conformidade

Observação: Ato objeto de recomendação não cumprido, já relatado no Relatório de correição do ano de 2019 processo Sei nº 0000648-78.2020.8.01.0000.

**Recomendação para a inconformidade:**

(X) Orienta-se que sejam adotadas todas as medidas necessárias para para a aquisição do papel de segurança.

Código da foto: 20200916\_150530.jpg, 20200916\_150541.jpg

### Da Central de Indisponibilidade de Bens

29 - A serventia de registro de imóveis realiza a verificação no encerramento do expediente se existe comunicação de indisponibilidade de bens para impressão ou importação XML para seu arquivo e respectivo procedimento registral no Portal Eletrônico publicado sob o domínio <http://www.indisponibilidade.org.br?>

(X) Conformidade

( ) Não conformidade

30 - O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – Sinter, foi instituído pelo Decreto 8.764, de 10 de maio de 2016, (passando a ser obrigatório em 24/07/2019), como ferramenta de gestão pública que integrará, em um banco de dados espaciais, o fluxo dinâmico de dados jurídicos produzidos pelos serviços de registros públicos ao fluxo de dados fiscais, cadastrais e geoespaciais de imóveis urbanos e rurais produzidos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios (<http://receita.economia.gov.br/sinter>).

A Serventia Realiza a alimentação diária desse banco de dados?

(X) Conformidade

( ) Não conformidade

31 São nulos e extintos, não produzindo efeitos jurídicos, os atos que tenham por objeto a ocupação, o domínio e a posse das terras a que se refere este artigo, ou a exploração das riquezas naturais do solo, dos rios e dos lagos nelas existentes, ressalvado relevante interesse público da União, segundo o que dispuser lei complementar, não gerando a nulidade e a extinção direito a indenização ou a ações contra a União, salvo, na forma da lei, quanto às benfeitorias derivadas da ocupação de boa fé. (§ 6º do Art. 231 da Constituição Federal).

A serventia possui terras indígenas registradas?

( ) Sim

(X) Não





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

32 A serventia atende as especificações para abertura de matrícula de terras indígenas, como dispõe o Art. 950, do Provimento COGER 10/2016?

( ) Conformidade

( ) Não conformidade

(X) Não se aplica, no período correccionado, não foi identificada ocorrência para a matéria.

## DO PROCEDIMENTO DE REGISTRO

33 Sobre a qualificação do processo de Instituição de Condomínio do empreendimento imobiliário denominado Residencial Vila Rio Verde, registrada na Matrícula nº 27.411 da **1ª Serventia do Registro de Imóveis**, em 17 de dezembro do 2019, protocolados sob nºs 105.529 e 105.627, composto de 177 unidades autônomas, de Propriedade do Fundo de Arrendamento Residencial, administrado pela Caixa Econômica Federal.

Na qualificação do procedimento de registro e da forma de cobrança aplicada para o ato de Instituição de do condomínio podemos identificar que a Delegatária procedeu da seguinte forma:

Valor: R\$ 77.970,70 (setenta sete mil, novecentos e setenta reais e setenta centavos);

REFERÊNCIA: Registro da Instituição e Convenção de Condomínio do Residencial Vila Rio Verde, composta por 177 unidades;

Divisão dos Fundos

- R\$ 3.898,54 (5% do Valor Final) - que será recolhido para o Fundo de Compensação (FECOM);
- R\$ 7.797,07 (10% do Valor Final) - que será recolhido para o Fundo de Fiscalização (FUNFIS);
- R\$ 66.275,09 (85% do Valor Final) - referente aos Emolumentos. Ressalta-se que 5% desse valor equivalente a R\$ 3.313,75 será recolhido título de ISSQN;
- TOTALIZANDO: R\$ 77.970,70 (setenta sete mil, novecentos e setenta reais e setenta centavos) - VALOR FINAL.

### **Discriminação dos atos praticados:**

1) 01 Prenotação= R\$ 20,50 (TABELA 6-G).

2) Registro da Instituição de Condomínio, considerando 177 unidades que se enquadra na Tabela de R\$0,00 até R\$100.000,00 (171 x R\$ 410,75) = R\$ 70.339,80 (TABELA 1-B.a).

3) Registro da Convenção de Condomínio, considerando 177 unidades que se enquadra na Tabela Acima de 60 unidade = R\$ 953,60 (TABELA 1-C)

4) 01 Certidão de Inteiro Teor – Lvº 02 = R\$13,00 (TABELA 1-H).

5) 01 Certidão não contemplada – Lvº 03= R\$ 40,80 (TABELA 6-G).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

6) Averbação remissiva da Convenção de Condomínio na matrícula mãe = R\$ 18,60 (TABELA 1-E).

7) Averbação remissiva (matrícula filha) da Instituição de Condomínio, considerando as 177 unidades = R\$ 3.292,20 (TABELA 1-E).

8) Averbação remissiva (matrícula filha) da Convenção de Condomínio, considerando as 177 unidades = R\$ 3.292,20 (TABELA 1-E).

A base de cálculo para o registro da Instituição de Condomínio e Convenção de Condomínio, considerando as 167 unidades alienadas, foi sobre o valor de avaliação de cada unidade contida no registro de compra e venda/alienação R\$ 68.000,00.

Considerando as 10 unidades que não foram alienadas, foi utilizado como base de cálculo, o menor valor de avaliação das alienações registradas.

\*Os valores calculados estão com redução de 50% nos emolumentos, nos termos do art. 290 da Lei 6.941/81, por se tratar do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

Ressalta-se que o selo digital nº **A600008D4B**, fixado no Registro da Instituição de Condomínio, foi recepcionado pelo EXTRAJUD no valor de **R\$ 397,40**.

Para o cálculo da cobrança do ato da Instituição de Condomínio, a Delegatária tomou como fundamento a **Nota explicativa 1** existente na Tabela 1-B da Lei Estadual n. 1.805/2006, atualizada pelo Provimento COGER nº 19/2019, em especial a segunda parte da nota "os emolumentos serão cobrados sobre o valor de cada unidade habitacional objeto do projeto"

**Nota 1** Registro de incorporação imobiliária; de especificação ou instituição de condomínio – valor do terreno mais custo global da construção (art. 32 da Lei Federal n. 4.591/64) -, os emolumentos serão cobrados sobre o valor de cada unidade habitacional objeto do projeto

---

A título de comparação de procedimentos entre os Registros de Imóveis da capital, observa-se que no processo de Instituição de Condomínio do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Fechado Samauma, registrada na Matrícula nº 11.216 do **2º Ofício do Registro de Imóveis** em 17 de julho do 2020, protocolado sob nº 31.778, composto de 88 unidades autônomas, de Propriedade da empresa Ipê participações Sociedades SPE 005 LTDA.

Na qualificação do procedimento de registro e da forma de cobrança aplicada para o ato de Instituição de do condomínio podemos identificar que que o Interino procedeu da seguinte forma:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

• Discriminação dos atos praticados:

1) 01 Prenotação= R\$ 42,40 (TABELA 6-G).

**2) Registro da Instituição de Condomínio, considerando 88 unidades que se enquadra na Tabela Acima de 10.000.000,01 = R\$ 24.640,10 (TABELA 1-B.U).**

3) Registro da Convenção de Condomínio, considerando 88 unidades que se enquadra na Tabela Acima de 60 unidade = R\$ 1971,40 (TABELA 1-C)

4) 01 Certidão de Inteiro Teor – Lvº 02 = R\$ 26,90 (TABELA 1-H).

5) 01 Certidão de Inteiro Teor – Lvº 03= R\$ 26,90 (TABELA 1-H).

6) Averbação remissiva da Convenção de Condomínio na matrícula mãe = R\$ 38,40 (TABELA 1-E).

7) Averbação remissiva (matrícula filha) da Instituição de Condomínio, considerando as 88 unidades = R\$ 3.379,20 (TABELA 1-E).

8) Averbação remissiva (matrícula filha) da Convenção de Condomínio, considerando as 88 unidades = R\$ 3.379,20 (TABELA 1-E).

A base de cálculo para o registro da Instituição de Condomínio e Convenção de Condomínio, considerando as 88 unidades habitacionais, foi sobre o valor do Terreno mais o custo global da construção R\$ 14.706.540,49.

---

Portanto, verificam-se procedimentos distintos em Serventias de Registro na Capital.

Continuando, em 13/09/2017, a então Corregedora-Geral da Justiça, Desembargadora Waldirene Oliveira da Cruz Lima Cordeiro, proferiu decisão no bojo do processo nº 0005609-67.2017.8.01.0000, que teve como origem a consulta formulada por Valdomiro da Silva Magalhães quanto à Base de Cálculo para os emolumentos decorrentes de Registros de incorporação Imobiliária, alegando existir divergências na forma de cobrança entre as serventias Extrajudiciais.

No escopo da decisão, identifica-se que foram realizadas as consultas pertinentes a matéria com às Serventias do Estado do Acre, constatando-se às referidas divergências na forma de cobrança. Para melhor esclarecimento, transcreve-se o teor de mencionada decisão:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE**  
**CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA**  
**Gerência de Fiscalização Extrajudicial**

---

**Processo Administrativo n<sup>o</sup>** : 0005609-67.2017.8.01.0000

**Local** : Rio Branco

**Unidade** : GACOG

**Requerente** : Valdomiro da Silva Magalhães, OAB/AC n<sup>o</sup> 1.780

**Requerido** : Oficiais de Registro de Imóveis de Rio Branco

**DECISÃO**

1. O presente processado teve sua origem a partir da 'Consulta' formulada por Valdomiro da Silva Magalhães quanto a 'base de cálculo para os emolumentos' decorrentes de 'Registro de Incorporação Imobiliária', porquanto alega existir 'divergências na cobrança' do referido ato registral no âmbito das Serventias Extrajudiciais desta Unidade Federativa.

2. Recepcionado o pleito e objetivando averiguar o procedimento de cobrança do ato registral supracitado, este Órgão instou os Oficiais de Registro de Imóveis a prestarem informações acerca da metodologia adotada para a respectiva cobrança de emolumentos, sobrevindo os seguintes esclarecimentos, em síntese:

<b>Serventia Extrajudicial</b>	<b>Metodologia de cobrança</b>
1 <sup>o</sup> Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco	Base de cálculo = Valor do terreno + custo global da construção (art. 32, h, da Lei Federal n <sup>o</sup> 4.591/84 c/c Nota 1, primeira parte, da Tabela 1-B, da Lei Estadual n <sup>o</sup> 1.805/2006
2 <sup>o</sup> Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco	Base de cálculo = Valor do terreno + custo global da construção (art. 32, h, da Lei Federal n <sup>o</sup> 4.591/84 c/c Nota 1, primeira parte, da Tabela 1-B, da Lei Estadual n <sup>o</sup> 1.805/2006
Serventia Extrajudicial de Mâncio Lima	Base de cálculo = Valor do terreno + custo global da construção (art. 32, h, da Lei Federal n <sup>o</sup> 4.591/84 c/c Nota 1, primeira parte, da Tabela 1-B, da Lei Estadual n <sup>o</sup> 1.805/2006
Serventia Extrajudicial de Manoel Urbano	Informa que não procedeu nenhum registro desta natureza, bem ainda limita-se a replicar o entendimento dúbio que consta na Nota 1, da Tabela 1-B da Lei Estadual n <sup>o</sup> 1.805/2006.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

<i>Serventia Extrajudicial de Brasília</i>	<i>Não informou, sob o argumento que ainda não efetivou registros de incorporação imobiliária.</i>
<i>Serventia Extrajudicial de Xapuri</i>	<i>Base de cálculo = Valor do terreno + custo global da construção do prédio, como ato de registro único.</i>
<i>Serventia Extrajudicial de Senador Guiomard</i>	<i>Não informou, sob o argumento que ainda não efetivou registros de incorporação imobiliária.</i>
<i>Serventia Extrajudicial de Tarauacá</i>	<i>Não informou, apenas discorreu acerca da cobrança de emolumentos decorrente de parcelamento de solo (loteamento) e não de incorporação imobiliária.</i>
<i>Serventia Extrajudicial de Feijó</i>	<i>Não informou, apenas discorreu acerca da cobrança de emolumentos decorrente de parcelamento de solo (loteamento) e não de incorporação imobiliária.</i>
<i>Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cruzeiro do Sul</i>	<i>Informa que a cobrança de emolumentos deve considerar o valor do terreno + custo global da construção, devendo para tanto, a cobrança se dar por unidade autônoma.</i>
<i>Serventia Extrajudicial de Plácido de Castro</i>	<i>Não informou, sob o argumento que ainda não efetivou registros de incorporação imobiliária.</i>

3. É o que importa relatar, pelo que passo à análise da demanda.

4. Inicialmente, realço que o exame da presente matéria limitar-se-á a 'definição da base de cálculo dos emolumentos' decorrente dos 'Registros de Incorporação Imobiliária'.

5. A questão em liça tem por cerne a ocorrência de 'divergências' entre os Oficiais de Registro do Estado do Acre quanto à 'metodologia de cobrança' dos atos supracitados, decorrente de regra dúbia e contraditória constante na Tabela de Emolumentos Estadual fixada pela Lei Estadual 1.805/2006.

6. Destarte, no tocante aos 'emolumentos devidos pelo registro de incorporação imobiliária', verifica-se que a Nota nº 1 vinculada à Tabela 1-B, anexa à Lei Estadual nº 1.805/2006, contém a seguinte orientação:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

**Tabela 1 – B**

*Da Incorporação Imobiliária, Especificação ou Instituição de Condomínio*

...

Notas:

1 - Registro de incorporação imobiliária; de especificação ou instituição de condomínio – **valor do terreno mais custo global da construção** (art. 32 da Lei Federal n. 4.591/64) -, **os emolumentos serão cobrados sobre o valor de cada unidade habitacional objeto do projeto.**

7. Da leitura da referida norma, percebe-se existir um 'conflito' entre as formas de cobrança, pois ora indica como base de cálculo o '**valor do terreno mais custo global da construção**', ora remete que a base de cálculo se dará sobre o '**valor de cada unidade habitacional do projeto**'. Justamente, esse dissenso exige que este Órgão Administrativo deflagre providências à tornar homogênea a sistemática de cobrança de registros das incorporações imobiliárias, de forma que a solução seja satisfatória e justa ao caso concreto, mesmo antes da edição de eventual legislação que tenha por fito corrigir o conflito mencionado, almejando com isso o fim social e o bem comum dos serviços públicos disponibilizados.

8. Assim, considerando que o art. 32 da Lei Estadual nº 1.805/2006 confere à Corregedoria-Geral da Justiça competência para editar normas regulamentares afetas aos emolumentos, denota-se necessária solucionar a antinomia predita.

9. Pois bem. Com esteio nos fatos narrados, constata-se que os critérios hierárquicos e cronológicos para resolução da antinomia apresentam-se inócuos, eis que as regras conflitantes foram criadas em idêntico período e estão localizadas em um único diploma. Logo, dada ante a insuficiência de critérios para solucionar aquela, possível concluir ser tratar de 'antinomia real'. Sobre o tema calha a lição do constitucionalista de escol Norberto Bobbio, que em sua 'Teoria do Ordenamento Jurídico' explica:

[...]O critério cronológico serve quando duas normas incompatíveis são sucessivas; o critério hierárquico serve quando duas normas incompatíveis estão em um nível diverso; o critério de especialidade serve no choque de uma norma geral com uma norma especial. Mas pode ocorrer antinomia entre duas normas contemporâneas, ou do mesmo nível, ou ainda, ambas gerais. Entende-se nesse caso, os três critérios não ajudam mais. Tais antinomias não são solucionáveis com nenhum dos três critérios; não com o cronológico, por que as normas de um código são estabelecidas ao mesmo tempo; não com o hierárquico, porque são todas leis ordinárias; não com o da especialidade, porque este resolve somente antinomias total-parcial.

[...] no caso de um conflito no qual não se possa aplicar nenhum dos três critérios, a solução do conflito é confiada à liberdade do intérprete, poderíamos quase falar em um autêntico poder discricionário do interprete, ao qual cabe resolver o conflito segundo a oportunidade, valendo - se de todas as técnicas hermenêuticas usadas pelos juristas por uma longa e consolidada tradição e não se limitando a aplicar uma só regra”

10. Na mesma trilha, abstraídas suas especificidades, cabe fazer constar julgado do Supremo Tribunal Federal, por perpassar pela 'antinomia real':

*Habeas Corpus. Crime de quadrilha ou bando. Interpretação dos artigos 8º e 10 da Lei nº 8.072, de 25 de julho de 1990. - Quando há choque entre dois dispositivos de uma mesma lei, a antinomia não pode ser resolvida pelos critérios da hierarquia ou da sucessividade no tempo, porque esses critérios pressupõem a existência de duas leis diversas, uma hierarquicamente superior à outra, ou esta posterior à primeira. Nesse caso, que é o de mais difícil solução, o que é preciso verificar é se a antinomia entre os dois textos da*





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

*mesma hierarquia e vigentes ao mesmo tempo é uma antinomia aparente, e, portanto, solúvel, ou se é um antinomia real, e, conseqüentemente, insolúvel. A antinomia aparente é aquela que permite a conciliação entre os dispositivos antinômicos, ainda que pelo que se denomina "interpretação corretiva", ao passo que a antinomia real é aquela que, de forma alguma, permite essa conciliação, daí decorrendo a necessidade de se adotar a chamada "interpretação abrogante", pela qual ou o intérprete elimina uma das normas contraditórias (ab-rogação simples) ou elimina as duas normas contrárias (ab-rogação dupla). Dessas três soluções, a que deve ser preferida - só sendo afastável quando de forma alguma possa ser utilizada - é a interpretação corretiva, que conserva ambas as normas incompatíveis por meio de interpretação que se ajuste ao espírito da lei e que corrija a incompatibilidade, eliminando-a pela introdução de leve ou de parcial modificação no texto da lei. No caso, a interpretação corretiva é perfeitamente aplicável. Com efeito, atendendo-se a que o artigo 8º da Lei nº 8.072/90 se dirige à pena e a que o artigo 10 dessa mesma Lei tem inequivocamente como em vigor o tipo delituoso previsto no artigo 14 da Lei nº 6.368/76, a forma de afastar-se a interpretação abrogante - que só deve ser utilizada no caso extremo de inconciliabilidade absoluta - será a da conciliação sistemática, mediante a interpretação restritiva de ambos os dispositivos, deixando ao primeiro a fixação da pena inclusive para a quadrilha que se forma para a prática de crime de tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, e ao segundo a especialização do tipo do crime de quadrilha com essa finalidade. Habeas Corpus indeferido. (STF - HC: 68793/RJ, Relator: Min. SEPÚLVEDA PERTENCE, Data de Julgamento: 10/03/1992, Primeira Turma, Data de Publicação: DJ 27-06-1997 PP-30287 EMENT VOL-01872-03 PP-00568)*

11. *Do apresentado até aqui, a 'incongruência' descrita deve ser dirimida mediante aplicação da norma que se apresente mais benéfica à sociedade, levando-se em conta o efetivo custo e à adequada remuneração dos serviços prestados pelos serviços registrais.*

12. *Nessa senda, reputando-se que as regras previstas na Nota nº 1 da Tabela 1-B são incompatíveis, porquanto estabelecem que a cobrança deve se dar pelo 'valor do terreno mais custo global da construção' ou pelo 'valor de cada unidade habitacional objeto do projeto', imprescindível proceder com equidade, privilegiando a regra que seja mais satisfatória e justa ao caso concreto.*

13. *Assim, constatada que a cobrança de emolumentos decorrente do registro de incorporação imobiliária exige uniformidade no âmbito das Serventias Extrajudiciais do Estado do Acre, mesmo antes da edição de eventual legislação que tenha por escopo corrigir o conflito assinalado, depreendo que os parâmetros estabelecidos na primeira parte da Nota nº 01 da Tabela 1-B afigura-se plausível e adequado para o registro dos empreendimentos imobiliários promovido pelo incorporador, à luz das praxes realizadas em alguns Estados da Federação (Ex. São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná, Mato Grosso do Sul, Rondônia, Pará, dentre outros).*

14. *Para além dos argumentos mencionados, razoável anotar que a cobrança por unidade habitacional por certo oneraria demasiadamente o custo dos imóveis vinculados ao empreendimento imobiliário, situação que vai de encontro às políticas públicas que visam à redução do déficit habitacional, porquanto encarece o custo dos imóveis à população.*

15. *Bem considerado, frente a natureza pública e o caráter social dos serviços notariais e de registros, bem ainda com o fito de evitar eventual usura e/ou cobrança que possa ser abusiva ao registro das incorporações imobiliárias, cumpre-me solucionar a presente antinomia real determinando aos Oficiais de Registro de Imóveis do Estado do Acre que observem a regra prescrita na parte primeira da Nota nº 01 da Tabela 1-B, qual seja o **'Valor do Terreno mais o custo global da construção'**, vedando desde já a cobrança por unidade habitacional.*





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

16. Ciência ao Requerente, aos Oficiais de Registro de Imóveis do Estado do Acre e aos Juízes Corregedores Permanentes dos Serviços Notariais e Registros do Estado do Acre.

17. Encaminhe-se cópia desta decisão à Gerente de Fiscalização Extrajudicial para que seja incluída no banco de decisões afetas às Serventias Extrajudiciais.

18. Realizadas as comunicações, arquivem-se os autos.

Rio Branco, 13 de setembro de 2017.

**Desembargadora Waldirene Cordeiro**  
**Corregedora-Geral da Justiça**

Visando esclarecer e comparar como outros Estado efetuam a cobrança dos emolumentos na instituição de condomínios, empreendeu-se diligências, sendo possível citar:

Poder Judiciário do Estado de Rondônia - Provimento 18/2019

- valor do terreno + custo global da construção

Poder Judiciário do Estado do Amapá - Provimento 356/2019

- custo global do empreendimento

Poder Judiciário do Estado do Pará - Provimento 10/2019

- custo global da obra

Poder Judiciário do Estado do Amazonas - Atualização do Provimento 315/2017

- constituição por unidade

Poder Judiciário do Estado do Tocantins - Provimento 24/2019

- por unidade autônoma constante do memorial descritivo da incorporação

Considerando a divergência verificada em correição ordinária, especificamente sobre a cobrança de emolumentos na instituição de condomínio, torna-se indispensável que se promova a unificação de procedimentos.

No que tange ao procedimento para a incorporação, a decisão prolatada pela Corregedoria Geral de Justiça nos autos 0005609-67.2017.8.01.0000, não deixa qualquer reparo ou dúvida quanto a utilização do **Valor do Terreno mais o custo global da construção**, vedando desde já a cobrança por unidade habitacional.

Contudo, quanto a instituição de condomínio, torna-se necessário esclarecer se a referida decisão também se aplica, pois o **Segundo Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital** utiliza como parâmetro para a cobrança de emolumentos o **valor do terreno mais o custo global da construção e não cobra sobre unidade habitacional**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

Por sua vez, o **Primeiro Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital** utiliza como parâmetro o valor por unidade habitacional.

Parâmetros distintos de cobrança de emolumentos acarretam dúvidas ao usuário e, eventualmente, prejuízos financeiros, caso se entenda que é indevido a utilização do parâmetro de cobrança por unidade habitacional.

Portanto, a questão deve ser dirimida pelo Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça.

Anexos:

Instituição de Condomínio realizada no 1º Ofício do Registro de Imóveis;  
Instituição de Condomínio realizada no 2º Ofício do Registro de Imóveis;  
Selo utilizado na Instituição do 1º de Imóveis;  
Selo utilizado da Instituição do 2º de Imóveis;  
Provimento 18/2019 - Poder Judiciário do Estado de Rondônia;  
Provimento 356/2019 - Poder Judiciário do Estado do Amapá;  
Provimento 10/2019 - Poder Judiciário do Estado do Pará;  
Atualização do Provimento 315/2017 - Poder Judiciário do Estado do Amazonas;  
Provimento 24/2019 - Poder Judiciário do Estado do Tocantins.

## DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. Fica estabelecido **o prazo de 30 (trinta) dias** para que o(a) Delegatário(a)/Interino(a) responsável pela Serventia encaminhe as comprovações referentes às recomendações/orientações constantes deste Relatório.
2. Fica estabelecido **o prazo de 30 (trinta) dias** para que o(a) Delegatário(a)/Interino(a) responsável pela Serventia encaminhe à Corregedoria-Geral da Justiça todos os documentos relacionados nos autos nº 0000806-36.2020.8.01.0000, referentes aos aspectos tributários, administrativos, previdenciários e trabalhistas da Serventia.
3. Os aspectos não dirimidos neste relatório serão objeto de Relatório Complementar a ser elaborado pela Equipe de Fiscalização **no prazo de 10 (dez) dias** a contar da data de encerramento das atividades correccionais.
4. A Assessoria Jurídica da Corregedoria-Geral da Justiça deverá instaurar procedimento específico e realizar os estudos jurídicos necessários para que seja dirimido e uniformizado o procedimento de registro de incorporação imobiliária e de instituição de condomínio, no que concerne à cobrança de emolumentos devidos para ambos os procedimentos, conforme descrito no **item 33, deste Relatório**, devendo concluir e encaminhar as respectivas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Gerência de Fiscalização Extrajudicial

---

conclusões ao(à) Delegatário(a)/Interino(a) responsável pela Serventia **no prazo de 30 (trinta) dias**.

5. Em relação às recomendações/orientações constantes, fica estabelecido **o prazo de 30 (trinta) dias** para que o(a) Delegatário(a)/Interino(a) responsável pela Serventia encaminhe as comprovações, manifestações e justificativas referentes às inconformidades que foram apontadas nos seguintes itens:

- **Dos Aspectos Gerais da Serventia** - dos itens 3, 6, 7, 12, 14, 17, 18 e 27;
- **Do Registro de Imóveis** - dos itens 11, 28, 33.

6. Sobre as demais orientações, depreende-se ser conveniente e plausível que sejam avaliadas oportunamente, na ocasião da próxima inspeção ou correição empreendida por este Órgão Correcional.

7. Transcorrido o prazo supracitado, determina-se à Gerência de Fiscalização Extrajudicial e à Assessoria desta Corregedoria-Geral da Justiça que promovam o acompanhamento das providências demandadas, certificando nos autos as ocorrências.

8. Todos os documentos referidos no presente relatório estão arquivados na Gerência de Fiscalização Extrajudicial ficando a disposição dos interessados.

9. Publique-se este documento na página eletrônica deste Órgão.

Rio Branco-AC, 08 de outubro de 2020.

**Dr. Leandro Leri Gross**

Juiz Auxiliar da Corregedoria do Tribunal de Justiça do Estado do Acre

**Jovanny do Nascimento Fogaça**  
Assessor Técnico