

MANDADO DE SEGURANÇA Nº 916

Relator: DES. EDUARDO RIBEIRO

Impetrante: CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DO REG. DE IMÓVEIS DO DF

Informante: JUÍZO DE DIREITO DE REG. PÚBLICOS DO DF

PARECER Nº. 1.613 S-4

I — O Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, por seu titular, bacharel Geraldo Malvar impetra a esse Egrégio Tribunal de Justiça o presente Mandado de Segurança, com as razões expostas em sua inicial (fls. 02 a 04) secundadas pelas fls. 17/18, e 20 a 28, de intervenientes, litisconsortes. O Eminentíssimo Desembargador Relator admitiu o litisconsórcio requerido, **ut** despacho de fls. 29.

II — Houve concessão de liminar (despacho de fls. 15v.).

III — Às fls. 44/47 estão as informações prestadas pelo M. M. Juiz de Direito de Registros Públicos do Distrito Federal, sobre a Portaria nº 004/83, contra a qual se insurgem os impetrantes. Referida portaria fora por aquele juízo baixada em 14 de outubro de 1983 e é alusiva ao cumprimento de disposições constantes do art. 290 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) com a redação dada pela Lei nº 6.941, de 14 de setembro de 1981, que concedeu 50% (cinquenta por cento) de redução nas custas ou emolumentos devidos pelos atos cartorários, quando se trate da primeira compra de imóvel residencial financiado por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro de Habitação. Pelo óbvio a expedição da portaria resultara de reclamações como as que se vêem mencionadas na instrução do processo, chegadas ao conhecimento daquele Juízo através da petição de fls. 69/72, via de representação, que tem a data do despacho de seu recebimento pelo Juízo da Vara de Registros Públicos; igualmente da anterior petição de fls. 54, dirigida ao eminentíssimo Desembargador Waldir Meuren, então Corregedor da Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Do constante dos autos, no seguimento dessas reclamações, não se sabe ao certo se foram atendidas concretamente as providências determinadas pelo Corregedor; houve defesa, apresentada pelo serventuário titular do 1º Ofício do Registro de Imóveis com a apresentação de documentos, conforme se vê a partir de fls. 57. Adiante está certificado o cumprimento das determinações do então Desembar-

gador Corregedor até final, seguindo-se despacho de arquivamento (fls. 68). A questão teria sido pois reaberta pela já referida representação de fls. 69/72, motivando a Portaria nº 004/83, de 14/10/83, atacada pelo Mandado de Segurança **Sub specie juris**.

— MÉRITO —

IV — Em tese, ao que se infere do texto da Portaria, a única exorbitância que poderia ser dada como de caráter arbitrário seria a do seu item 1, assim redigido:

“Determinar aos senhores titulares dos cartórios a imediata devolução dos emolumentos recebidos a mais, a ser feita mediante simples requerimento do interessado ou procurador bastante ao titular da serventia, prescrevendo em um ano, a contar da data do pagamento, o direito à devolução.”

No mais, os termos da referida Portaria são de expressa e necessária advertência, no sentido de que os serventuários da Justiça esclareçam inclusive através de avisos, afixados nos Cartórios, a todos os interessados na aquisição de casa própria pelo Sistema Financeiro de Habitação, a respeito de benefício legal que contempla a quem não seja proprietário de outro imóvel para sua residência. Porém, a Portaria vai mais adiante: exige o cumprimento daquele objetivo social da Lei, partindo dos Cartórios; ainda assim estaria correto... Todavia, não é da atribuição dos serventuários dos cartórios o ônus que compete à parte interessada: o de comprovar ser a primeira aquisição, segundo o exigido para obter o benefício legal. Essa comprovação, a depender de certidões negativas da propriedade anterior de imóvel residencial próprio, claramente cabe seja providenciada pelos adquirentes. Justifica-se que haja esclarecimento, contudo, principalmente nos casos de ignorância, muito peculiar a pessoas do povo, geralmente as de condições mais modestas, totalmente desconhecedoras da benesse legal.

O curial, no entanto, é que já tenham sido instruídos pelas próprias entidades responsáveis pela execução do programa nacional da habitação, junto às quais, necessariamente e, em primeiro lugar, terão de requerer e obter o deferimento de seus contratos. As escrituras, os atos cartorários são consecutórios da obtenção dos chamados pré-contratos, vindo a reboque destes. Por sinal, tais contratos, previstos na Lei 4.380 e na subsequente Lei nº 5.049, de 29/6/66, dispensam escrituras públicas de promessa de compra e venda, excepcionando a expressa exigência do Art. 134, II do Código Civil, visando exatamente a redução de despesas burocráticas e emolumentos outros, que possam onerar o adquirente de imóvel residencial.

V — Assim, pelo que se verifica no caso em exame, a devolução de custas mediante simples requerimento do interessado se não feita logo de após o paga-

nento ou em prazo exequível, antes de consumados pelos cartórios os recolhimentos ao Imposto de Renda, à Previdência Social ou de efetuados os pagamentos aos serventuários desses cartórios, se tornaria tarda e impraticável, posto que demandaria o chamamento de quantos deixaram de fruir o desconto, não raro por sua própria omissão ou por ignorarem a lei que os beneficia. A isso se acresce que teriam eles de ter comprovado junto ao cartório a sua condição, justificadora do benefício, confirmando portanto que houvera má fê ou desinformação propositada do cartório atendente. Sem esses requisitos premunitórios — que não utilizaram por ocasião da lavratura de escrituras e do seu respectivo pagamento — torna-se evidentemente difícil, a posterior cobrança de restituição do **quantum** excedente... Então, caso por caso ou todos juntos, teriam os interessados de ajuizar o pleito via de ação própria mediante cobrança, fundada no Art. 964 do Cód. Civil ou segundo o estabelecido no Art. 12. do Decreto-lei nº 115, de 25/1/1967; para isso, evidentemente que teriam de instruir o respectivo pedido, cabendo-lhes a comprovação de terem sido induzidos em erro pelos serventuários, para locupletação indevida destes.

VI — A situação vista nos autos não reflete todavia essa contingência, a não ser por hipótese ou conjectura.

VII — Isto posto, em face dos argumentos apresentados pelos impetrantes, entende esta Procuradoria ter sido prudente a concessão da liminar suspensiva da devolução pleiteada. Com evidência, a exequibilidade do item 1 da mencionada Portaria nº 004/83, até por carência de meios disponíveis ao reencontro das partes interessadas, nos parece impraticável, razão pela qual os seus efeitos retroativos resultariam, possivelmente, inócuos.

VIII — Assim o parecer desta Procuradoria é pela concessão parcial do **mandamus**, no que concerne à impraticabilidade da devolução pretendida.

Brasília, 29 de junho de 1984. — **José Lourenço Mourão**, Subprocurador-Geral.