**EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DE DIREITO DA** \_\_\_\_ **VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM-PA**

**Processo: nº** \_\_\_\_

**Origem:** \_\_\_\_

**Assunto: RESTAURAÇÃO DE MATRÍCULA DE IMÓVEL EXTRAVIADA**

**Juízo:** \_\_\_\_

**Requerente:**

**Envolvido:**

**Envolvidos:**

# PARECER

**I – RELATÓRIO**

Trata-se de pedido de **RESTAURAÇÃO DE MATRÍCULA EXTRAVIADA**, formulado pelo **Senhor** \_\_\_\_**,** com base nos artigos 88 e 89, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Pará e Provimento n.º 23 do CNJ, noticiando que no dia 23/02/2018 compareceram no Cartório \_\_\_\_, os Senhores \_\_\_\_ e sua mulher\_\_\_\_, requestando **CANCELAMENTO DE HIPOTECA e CAUÇÃO CONTIDA NO Livro** \_\_\_\_  **e** \_\_\_\_, relacionada à **Matrícula n.º** \_\_\_\_**, Livro** \_\_\_\_, de acordo com **AUTORIZAÇÕES DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E DO BANCO DO ESTADO DO PARÁ**, alusivas ao imóvel de sua propriedade, situado na \_\_\_\_, na cidade de \_\_\_\_, em nome dos Apresentantes acima aludidos.

Narra o Registrador que, após buscas nos arquivos e sistemas, constatou-se que a **MATRÍCULA FOI EXTRAVIADA**, vale dizer, não existe fisicamente e nem digitalmente no Sistema, apenas existindo uma cópia singela no acervo físico do indigitado Serviço de Registro de Imóveis.

Uma vez Notificado sobre o extravio, o Apresentante \_\_\_\_ **(OUTORGANTE Banco do estado do Pará e Outorgado** \_\_\_\_**)**, trouxe cópia da Certidão da aludida Matrícula arquivada no Banco do Estado do Pará, a qual confere com a deuterose da Matrícula onde deveria constar a Matrícula original.

Dessa forma, aduz o Oficial Interino, tendo conhecimento do extravio, ou danificação que impeça a leitura e o uso, no todo ou em parte, de qualquer livro do serviço extrajudicial de registro, é dever do registrador comunicar imediatamente a autoridade competente para que se submeta à fiscalização e restauração das próprias, o que se faz nesta oportunidade. Ademais, na hipótese concreta, é de se reconhecer que se encontram coligidos dados bastantes para viabilizar o procedimento da restauração ora requerido.

Para fundamentar o pleito, o Oficial se louva nas disposições insculpidas nos artigos 6º e 7º do Provimento 23/2012 do CNJ, os quais asseveram que a restauração deverá ser autorizada pelo juízo corregedor permanentemente e efetuada, desde logo, pelo Oficial do Registro, *in verbis*:

**Art. 6º. A autorização para restauração de livro do serviço extrajudicial de notas e de registro, extraviado ou danificado, deverá ser solicitada ao Juiz Corregedor a que se refere o artigo 1º deste Provimento, pelo Oficial de Registro ou Tabelião competente para a restauração, e poderá ser requerida pelos demais interessados.**

**Art. 7º. Uma vez autorizada pelo Juiz Corregedor competente, se for possível à vista dos elementos constantes dos índices, arquivos das unidades do serviço extrajudicial de notas e de registro e dos traslados, certidões e outros documentos apresentados pelo Oficial de Registro, ou pelo Tabelião, e pelos demais interessados, a restauração do livro extraviado ou danificado, ou de registro ou ato notarial, será efetuada desde logo pelo Oficial de Registro ou pelo Tabelião.**

No Estado do Pará, assevera o oficial registrador interino, aplicar-se aos dispositivos acima nominados, os artigos 88 e 89 do Código de Normas do Estado do Pará, a seguir transcritos:

**Art. 88. A restauração de livro extraviado ou danificado deverá ser solicitada ao juiz de direito da vara de registros públicos ou, nas comarcas em que não houver vara específica, ao juiz de direito de vara cível, pelo tabelião ou oficial de registro, e poderá ser requerida pelos demais interessados.**

**Parágrafo único. A restauração poderá ter por objeto o todo ou a parte do livro que se encontrar extraviado ou deteriorado, ou do ato notarial ou registro específico.**

**Art. 89. Uma vez autorizada a restauração nos termos do art. 88, se for possível à vista dos elementos constantes dos índices, arquivos, traslados, certidões e outros documentos apresentados pelo tabelião ou oficial de registro e pelos demais interessados, a restauração do livro extraviado ou danificado, ou de ato notarial ou registro, será efetuada desde logo. (g.n.)**

Por derradeiro, arrematou o oficial registrador interino que, embora a aludida **Matrícula** tenha sido extraviada (não encontrada fisicamente), nem em sua forma digitalizada, se encontram coligidos dados bastantes para viabilizar o procedimento da restauração ora requerido, a embasar a Segurança Jurídica, conforme documentação acostada aos autos.

Os presentes autos foram encaminhados ao Ministério Público, após regular distribuição.

É o relatório.

Passo a me manifestar e enfrentar a questão trazida ao feito.

**II – FUNDAMENTAÇÃO**

Da análise dos presentes autos constata o Ministério Público **que Matrícula nº** \_\_\_\_**, do Livro** \_\_\_\_**,** correspondente ao imóvel acima, realmente, foi extraviada, existindo somente cópia da certidão da Matrícula arquivada no Banco do Estado do Pará, a qual confere com a original com a deuterose da matrícula arquivada no local onde deveria constar a matrícula original. Embora tal documento, inacreditavelmente, não existisse física e digitalmente no acervo do mencionado Serviço registral, foi apresentado pelo interessado/Apresentante, fato que possibilita o procedimento de restauração de registro ora requerido.

A situação ora enfrentada pelo Oficial Interino apenas demonstra, de forma cabal, a falta de cuidado que o Oficial afastado tinha em relação ao patrimônio público alusivo ao acervo de livros de registros da Serventia sob sua responsabilidade. Ainda assim, existem, segundo o registrador interino, outros elementos embasadores da Segurança Jurídica, a possibilitar o procedimento de restauração de registro ora requerido

Realmente, a única referência que se tem a respeito da Matrícula do aludido imóvel, como asseverado acima, é a cópia da certidão de matrícula arquivada no Banco do Estado do Pará. O indigitado documento faz referência à Matrícula ora questionada, correspondentes ao imóvel objeto dos presentes autos.

Jamais me cansarei de falar sobre a conduta lamentável por parte do então titular da \_\_\_\_ de Imóveis da capital que possuía, um profissional do direito, o qual deveria ter todo o zelo no sentido de conservar os arquivos públicos que lhe foram confiados, além de fiscalizar a atividade de seus auxiliares. Essa não é a primeira e nem será a última vez que este Promotor de Justiça de Registros Públicos se manifesta, lamentando a falta de cuidado do então titular da delegação alusiva ao Cartório \_\_\_\_ Registro de Imóveis de Belém.

Como dito acima, o Registrador é um profissional do direito, dotado de fé pública e que recebe um serviço de titularidade do Estado para desempenhá-lo na qualidade de particular em colaboração com a Administração Pública, a qual delega o serviço depois de aprovação da pessoa natural em concurso público de provas e títulos. Tal concurso é realizado pelo Tribunal de Justiça do Estado e as vagas são providas pelo Poder Executivo ao final do certame (Concurso de ingresso – 2/3 das vagas e Concurso de Remoção – 1/3 das vagas para os candidatos que já exerçam a atividade notarial e de registro por no mínimo dois anos, cujo tempo pode ser colmatado por ocasião da posse.).

Logo, a responsabilidade do oficial registrador é enorme, levando em conta que, no caso específico, o Registro de Imóveis tem o escopo de atribuir Publicidade, Autenticidade, Segurança e Eficácia aos atos e negócios jurídicos, como é o caso da compra e venda cuja Matrícula foi “extraviada” (não encontrada física e digitalmente) por pura falta de cuidado por parte do responsável pelo cartório. Também objetiva o registro de Imóveis, principalmente, dar publicidade a respeito de quem são os titulares dos imóveis registrados nas Serventias, contribuindo, assim, para a circulação de riquezas, que a doutrina chama de “*Tráfico Jurídico de Bens Imóveis*”.

Logo, o registrador que tem a necessária cautela e organização de seus arquivos, certamente, contribui para evitar litígios perante o Poder Judiciário, além de prevenir sua responsabilidade por danos causados a terceiros. Infelizmente, esse cuidado não teve o Oficial que ocupava a mencionada Serventia, pois a Matrícula não foi encontrada nem física e nem digitalmente, quando era sua obrigação zelar e conservar os documentos de um registro de imóveis sob sua guarda.

Diante dos fatos que vem se apresentando na esfera jurídica, o Ministério Público não tem a menor dúvida de que outras irregularidades ainda serão detectadas, como o estão sendo pelo ilustre registrador interino, que previne sua responsabilidade ao encaminhar ao Judiciário as situações irregulares como a ora analisada, zelando pela segurança jurídica dos usuários do Serviço de Registro de Imóveis do 2.º ofício de Belém, cuja Circunscrição abrange bairros valorizados nesta capital, não sendo justo que o usuário venha a pagar, a ser prejudicado pela incúria do serviço delegado.

Sobre o princípio da Segurança Jurídica na seara registral, a doutrina assim se manifesta;

**“PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA: É um princípio que visa informar a finalidade dos serviços notariais e registrais, uma vez que oferecer segurança sobre os atos que tutela é uma das finalidades destes atos. Tamanha é a importância deste princípio que ele vem elencado logo no primeiro artigo da Lei n.º 8.935/94, que dispõe: *Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.* No âmbito dos Registros de Imóveis, a segurança jurídica garante a estabilidade das relações elencadas dentro de sua esfera de atribuição, contribuindo para a pacificação social por meio de prevenção de litígios envolvendo estes atos. Fortalece ainda a economia, na medida em que a segurança trazida pelo sistema registral reflete na efetividade das garantias reais oferecidas no mercado, o que leva a uma queda nas taxas de juros em virtude do grau de recuperação dos valores ofertados com a execução das referidas garantias”. (In Registro de Imóveis I, Parte Geral, Christiano Cassettari (Coordenador) e Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra, Editora Saraiva 2013, página 126).**

Em razão disso, constitui um absurdo a Matrícula de um imóvel não ter sido encontrada nem física e nem digitalmente por pura falta de zelo por parte do então oficial em guardar os livros e documentos da Serventia, quando poderia ter contratado **serviço especializado de conservação ou de digitalização**, pois o Cartório era o seu ganha pão e merecia investimentos. Ainda que gastasse algum dinheiro com a conservação dos documentos, os estaria preservando, pois é por intermédio do que consta nos arquivos que o registrador recebe os emolumentos pelo seu trabalho. Logo, todo registrador deve investir na conservação dos arquivos.

Para Luiz Guilherme Loureiro (Registros Públicos, teoria e Prática, Editora Método 2014, página 380), *“...****matrícula é o assento que antecede ao registro, pelo qual se individualiza o imóvel, servindo de base para as inscrições de todas as mutações jurídicos-reais relativas ao bem matriculado****. A matrícula, portanto,* ***é o polo aglutinador de todos os registros e averbações referentes ao imóvel****.* ***O registro****, como foi visto,* ***é o assento pelo qual se opera a transmissão do imóvel*** *(ou declara a nova titularidade, quando a transmissão se dá por usucapião ou sucessão),* ***ou se constitui direito real,*** *entre outras hipóteses (v.g., penhora, citação em ação reipersecutória, etc.). A averbação, por sua vez, é o assento acessório que modifica o teor do registro”.*

Logo, a abertura de **Matrícula de imóvel é coisa séria** e que não foi tratada com o zelo que deveria ser próprio de quem recebeu uma atividade delegada do Estado para agir na qualidade de **particular em colaboração com a Administração Pública** e oferecer **segurança aos negócios jurídicos imobiliários**, porém assim não procedeu, caso contrário, a Matrícula do imóvel teria sido encontrada física e digitalmente, sendo recomendável a autorização para a restauração da aludida Matrícula.

**III – CONCLUSÃO**

Por todo o exposto, o **MINISTÉRIO PÚBLICO**, através deste Promotor de Justiça de Registros Públicos, manifesta-se pela **PROCEDÊNCIA DA POSTULAÇÃO ADMINISTRATIVA**, formulada pelo Oficial Registrador do Cartório de Registro de Imóveis do 2.º Ofício, procedendo-se a **RESTAURAÇÃO da Matrícula de nº** \_\_\_\_ **do LIVRO** \_\_\_\_, em tudo observando-se as cautelas legais de estilo e preservando-se a segurança jurídica dos proprietários de imóveis cuja circunscrição está afeta à indigitada Serventia.

É a manifestação.

Belém - PA, 27 de agosto de 2018.

**JOÃO GUALBERTO DOS SANTOS SILVA**

**1º PROMOTOR DE JUSTIÇA DE REGISTROS PÚBLICOS DE BELÉM**