Breves anotações sobre o Registro de Imóveis

Marcelo Augusto Santana de Melo
Registrador imobiliário em Araçatuba-SP (Brasil) e Diretor de Meio Ambiente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB (marceloasm@uol.com.br).

"O primeiro dever do homem em sociedade é ser útil aos membros dela; e cada um deve, segundo as suas forças físicas ou morais, administrar, em benefício da mesma os conhecimentos, os talentos que a natureza, a arte, ou a educação lhe prestou" (HIPÓLITO DA COSTA - Londres, 1 de junho de 1808 (Trecho da introdução do Correio Braziliense).

I - INTRODUÇÃO. II - NATUREZA JURÍDICA. III – DEFINIÇÃO. IV - EVOLUÇÃO HISTÓRICA. V - A FUNÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS. VI - PRINCÍPIOS BASILARES DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Princípio da Disponibilidade. Princípio da Instância ou Solicitação. Princípio da Prioridade. Princípio da Especialidade. Princípio da Publicidade. Princípios da legitimação e fé-pública registrária. Princípio da Legalidade. Princípio da Cindibilidade. Princípio da Segurança Jurídica. VII - PRINCIPAIS LIVROS DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Livros principais. Dos Livros internos. Classificadores Obrigatórios. Gerais. Específicos. VIII - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. IX – BIBLIOGRAFIA.

I - INTRODUÇÃO.

Trata-se de árdua tarefa escrever sobre o Registro de Imóveis, tamanha a importância e complexidade do instituto, principalmente nos dias de hoje em que juristas como Afrânio de Carvalho, Ademar Fioranelli, Serpa Lopes, Maria Helena Diniz, Nicolau Balbino entre outros, escreveram obras de fôlego sobre a matéria, todavia, nosso objeto é mais modesto. Malgrado a existência de farta e qualificada doutrina, percebe-se a ausência de texto dirigido ao estudante ou profissional de direito que não está familiarizado com o instituto, dessa forma, procuramos formular um roteiro prático e teórico da atividade registral, tecendo algumas considerações acerca de função tão importante para o direito brasileiro, principalmente sua natureza jurídica, definição, origem histórica e princípios fundamentais, sem, contudo, perder de vista a finalidade desse trabalho que busca fixar linhas gerais sobre o Registro de Imóveis comentando alguns aspectos práticos.

Outra finalidade do presente estudo é contribuir para aproximar a população ao Registro de Imóveis que muitas vezes desconhece sua finalidade, correndo riscos desnecessários ao celebrar negócios jurídicos.

II - NATUREZA JURÍDICA.

O artigo 236 da Constituição Federal dispõe que "os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público". O artigo 3º da Lei 8.935/94, que regulamentou referido dispositivo constitucional, por seu turno, define: "Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro".

Delegar consiste em atribuir atividade própria da administração a um ente privado ou público, assim sendo, conclui-se pela análise dos referidos textos que, as atividades notarial e de registro são públicas por excelência, sendo exercidas, contudo, em caráter privado por particulares investidos na função pública por delegação, sendo os prepostos contratados diretamente pelo delegado, através do regime previdenciário comum (INSS) e pelas normas contidas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

A remuneração dos oficiais e tabeliães é feita através dos emolumentos que são devidos pelos atos por eles praticados, cuja regulamentação e

regimento são de competência do Estado (Lei Federal nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000).

A natureza jurídica das custas é discutida pela doutrina, fixando o Supremo Tribunal Federal entendimento no sentido de tratar-se de taxa, modalidade de tributo (RE 116.208-2, D.O.U. de 8.6.90).

Ressalte-se que a delegação pelo Poder Público é realizada por meio de concurso de provas e títulos, realizado pelo Poder Judiciário, com participação, em todas as suas fases, da Ordem dos Advogados do Brasil, do Ministério Público, de um notário e de um registrador (art. 15 da Lei 8.935/94), de forma que nenhuma delegação poderá ficar vaga, sem abertura de concurso, por mais de seis meses.

A fiscalização dos atos notariais e de registro é realizada também pelo Poder Judiciário (artigo 37 da Lei 8.935/94), que exerce função totalmente atípica ou anômala, ou seja, de caráter administrativo. A legislação estadual deve fixar a competência sobre a fiscalização, sendo que no Estado de São Paulo é exercida pelo Corregedor Geral da Justiça e pelos Juízes de Direito investidos na função de corregedores permanentes.

O Professor WALTER CENEVIVA, comentando o referido artigo 37, esclarece que, fiscalização "tem, neste dispositivo, significado amplo. A normalidade da ação de fiscalizar compreende as ações de examinar e submeter à vigilância os atos do delegado e ou os documentos do serviço".[1]

Em que pese a possibilidade de seus atos serem submetidos à fiscalização do Poder Judiciário, tem o Oficial ampla autonomia para, no exercício de suas atribuições, tomar decisões, não podendo se valer do órgão fiscalizador para se eximir de eventual responsabilidade, como suscitar dúvida por receio ou desconhecimento jurídico. O Oficial e o Poder Judiciário possuem funções próprias, outorgadas pela Constituição Federal, plenamente delimitadas em legislação federal, sendo inadmissível a invasão de atribuições ou competência. Ocorre que muitas vezes não é fácil esta distinção, principalmente quando o Oficial Registrador qualifica títulos judiciais. O registrador, indubitavelmente, não é investido de poderes a questionar a soberana composição de litígio, contudo, lhe compete o exame do título à luz dos princípios norteadores do registro de imóveis.[2]

---

[1] Lei dos Notários e dos Registradores Comentada, Ed. Saraiva, 1996, pág. 193;
[2] Acórdão 87-0, São Bernardo do Campo, 29.12.1980, Desembargador Adriano Marrey.

Para que a fiscalização seja eficaz e atuante a Lei 8.935/94 confere ao juiz corregedor o poder de aplicar, de acordo com o grau de gravidade do ato praticado pelo oficial ou tabelião, as penas de repreensão, multa, suspensão e perda da delegação, respeitados sempre os direitos ao contraditório e à ampla defesa garantidos pela Constituição Federal. A perda da delegação poderá ser decretada, ainda, através de sentença judicial transitada em julgado.

Mas o papel do Poder Judiciário não se restringe somente à fiscalização, está o mesmo também incumbido da elaboração das normas técnicas a que estão submetidos todos serviços notariais e de registro, nos termos do artigo 30, inciso XIV, da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, disciplinando normativamente a função de cada especialidade, garantindo a uniformidade de entendimento e interpretação das leis a que estão submetidos. As decisões proferidas por esses órgãos são consideradas normas técnicas uma vez que ao decidir os procedimentos de dúvida e outros processos administrativos, fixam normativamente a atuação dos oficiais e tabeliães para os próximos casos semelhantes, evitando suscitações de dúvida ou procedimentos administrativos desnecessários.

A Emenda Constitucional n. 45, de 08 de dezembro de 2004, criou o Conselho Nacional de Justiça, estabelecendo, entre outras funções, "receber e conhecer das reclamações contra membros ou órgãos do Poder Judiciário, inclusive contra seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público ou oficializados, sem prejuízo da competência disciplinar e correicional dos tribunais, podendo avocar processos disciplinares em curso e determinar a remoção, a disponibilidade ou a aposentadoria com subsídios ou proventos proporcionais ao tempo de serviço e aplicar outras sanções administrativas, assegurada ampla defesa" (art. 103-B, § 4º, inciso III, da Constituição Federal).

Ao submeter registradores e tabeliães à fiscalização do Conselho Nacional de Justiça, foi reativada a discussão sobre natureza jurídica dos serviços, pois o órgão censório foi criado especialmente para fiscalizar as atividades de integrantes do Poder Judiciário, o que pode levar o intérprete à conclusão que os serviços notariais e de registro são típico daquele poder.

Não obstante, nos parece mais lógica adotar a corrente de que os registradores imobiliários são fiscalizados pelo Conselho Nacional de Justiça por desempenharem função que se assemelha à do Poder Judiciário, principalmente quando qualifica títulos e autoriza a constituição do direito de

propriedade, somente alcançável em alguns países através de sentença judicial. Outro fator importante para compreensão do tema é a promulgação da Lei 10.931/2004 que outorgou ao registrador imobiliário a presidência dos procedimentos de retificação de registro, anteriormente de competência do Poder Judiciário.

A responsabilidade dos oficiais de registro e tabeliães é assemelhada à objetiva, segundo entendimento da Egrégia Corregedoria Geral do Estado de São Paulo, ou seja, independe de culpa, praticado o ato lesivo e verificado o nexo de causalidade com a conduta do registrador ou tabelião ou de seu preposto, será oficial ou tabelião responsabilizado civil e administrativamente, assegurado o direito de regresso contra os prepostos, no caso de dolo ou culpa (artigo 22 da Lei 8.935/94).

De forma diversa, o Supremo Tribunal Federal nos últimos julgados tem decidido no sentido da responsabilidade objetiva ser do Estado, cabendo ação de regresso deste em face do delegado, aplicando-se o artigo 37, § 6º da Constituição Federal. RUI STOCO, seguindo o mesmo entendimento do pretório excelso, em artigo publicado na Revista dos Tribunais de Abril de 1995, concluiu que a responsabilidade objetiva deve ser atribuída somente ao Estado, pois não se pode responsabilizar objetivamente o Estado e seu agente pelo mesmo fato, posto que responsabilizado um, não se pode exigir a indenização do outro, bem como a interpretação do artigo 22 da Lei 8.935/94 não deve ser literal, mas sim teleológica, procurando a finalidade da norma que deve ser compatível com o artigo 37, § 6º, da Constituição Federal, sob pena de flagrante inconstitucionalidade.

O Juiz do Tribunal de Alçada Criminal e ex-Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, JOSÉ RENATO NALINI, interpretando o respectivo dispositivo, esclarece que "em tese, o notário ou registrador sempre terão responsabilidade que independe de culpa pessoal, mas pela culpa na má execução do serviço, aproximada à responsabilidade objetiva".[1]

Por derradeiro, com relação à responsabilidade criminal, tanto o oficial ou tabelião (agentes delegados), como seus prepostos (particulares) são equiparados para efeitos penais, a funcionários públicos (artigo 327 do Código Penal), estando sujeitos, no caso de processo crime, à tipificação dos crimes próprios ou impróprios praticados por funcionários públicos, bem como ao

[1] Registro de Imóveis e Notas - Responsabilidade civil e disciplinar, José Renato Nalini e Ricardo Henry Marques Dip, Ed. Revista dos Tribunais, 1997, pág. 93

procedimento processual especial previsto nos artigos 513 e seguintes do Código de Processo Penal para os crimes afiançáveis, exemplificando, o escrevente que subtrai para si ou para outrem verba destinada ao pagamento das custas devidas ao Estado comete o crime de peculato previsto no artigo 312 do Código Penal e não o de furto (artigo 155 do mesmo código).

O procedimento para os crimes praticados por funcionários públicos tem uma característica importante que o difere do comum, qual seja, a defesa preliminar. Oferecida a denúncia ou queixa, o juiz, antes de recebê-la, mandará notificar o agente público para apresentar a sua prévia defesa. Constitui fase obrigatória, acarretando a sua falta nulidade do processo, por ofensa ao princípio da ampla defesa e do contraditório. Não se convencendo da inexistência do crime ou da improcedência da ação, o juiz receberá a denúncia ou queixa, determinando a citação do réu, prosseguindo-se nos termos do procedimento ordinário dos crimes de reclusão.

III - DEFINIÇÃO

A Lei de Registros Públicos não define registros públicos ou o que vem a ser registro de imóveis, aliás, sábia opção legislativa pois essa tarefa deve ser atribuída à doutrina. O artigo 1º da Lei 8.935/94, por seu turno, define serviços notariais e de registro como sendo serviços "de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos".

O doutrinador português CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA possui excelente definição sobre Registro Público, segundo o jurista, “Registro público é o assento efetuado por um oficial público e constante de livros públicos, do livre conhecimento, direto ou indireto, por todos os interessados, no qual se atestam fatos jurídicos conformes com a lei e referentes a uma pessoa ou a uma coisa, fatos entre si conectados pela referência a um assento considerado principal, de modo a assegurar o conhecimento por terceiros da respectiva situação jurídica, e do qual a lei faz derivar, como efeitos mínimos, a presunção do seu conhecimento e a capacidade probatória”.[1]

AGUIAR VALLIM define Registro de Imóveis como “serventia da Justiça encarregada de trasladar para os seus livros os atos jurídicos relativos

[1] *Publicidade e Teoria dos Registos.* Livraria Almedina, Coimbra, 1966, pág. 97.

aos bens imóveis, dando publicidade a estes atos que então se presumem autênticos, seguros e eficazes contra todos".[1]

Não obstante a qualidade conceitual do ilustre doutrinador, criticasse a expressão "encarregada de trasladar" em virtude do Registro de Imóveis não somente transportar mas também conferir uma eficácia constitutiva para a maioria dos títulos por ele recepcionados, gerando o direito real.

Destarte, podemos definir o Registro de Imóveis como órgão auxiliar do Direito Civil destinado ao assentamento de títulos públicos e privados, outorgando-lhes oponibilidade a terceiros, com ampla publicidade e destinado ao controle, eficácia, segurança e autenticidade das relações jurídicas envolvendo imóveis, garantindo-lhes presunção relativa da prova da propriedade.

IV - EVOLUÇÃO HISTÓRICA.

A princípio, na descoberta do Brasil, o Rei de Portugal adquiriu o título originário da posse, dividindo o novo território em capitanias hereditárias governadas por donatários, que cediam parcialmente seus direitos possessórios aos moradores das capitanias através de *cartas de sesmaria*.[2] As sesmarias eram concedidas primeiro pelos donatários das capitanias hereditárias, depois pelo governo geral, mais tarde pela Coroa de Portugal.

Desse forma, não havia propriedade nos moldes em que conhecemos hoje, era em torno da posse que giravam todas as relações econômicas.

O regime das *sesmarias* durou até a independência do Brasil (1822), sendo que somente em 1850, com a Lei nº 601 e seu Regulamento nº 1.318, de 1854, a posse foi legitimada sendo que, todas as posses que fossem levadas ao livro da Paróquia Católica (Registro do Vigário), eram separadas do domínio público, tendo caráter obrigatório o registro das posses dos possuidores de terras devolutas.

A propriedade nessa época não se transmitia pelo contrato, mas pela tradição, que é a entrega real ou simbólica da coisa, sendo o registro do vigário um controle essencialmente possessório.

---

[1] *Direito Imobiliário Brasileiro* (doutrina e prática). Revista dos Tribunais, 2ª edição, pág. 66.

[2] Trechos de terras incultas que os donatários podiam dar aos moradores da capitania, gratuitamente, para que as cultivassem – B. – Costa Porto. *Estudo sobre o sistema sesmarial*. Imprensa Universitária. Recife, 1965.

Em 1843 surgiu a Lei Orçamentária nº 317, que criou o registro de hipotecas, objetivando tornar a terra a base para o crédito, porém, ensina-nos Afrânio de Carvalho que "o registro de hipotecas não deu os resultados esperados por lhe faltarem os requisitos de especialidade e publicidade".[1]

Em 1864 surgiu a Lei nº 1.237 que criou o Registro Geral, denominada por muitos juristas como o embrião do Registro de Imóveis. A Lei substitui a tradição pela transcrição como modo de transferência, continuando o contrato a gerar efeitos obrigacionais. Ressalte-se, porém, que esse registro não era prova de propriedade, nem mesmo como presunção relativa, sendo que o autor precisava prová-la por outras vias como a reivindicatória.

Em 1890 a Lei 1.237 foi substituída pelo Decreto nº 169-A e seu Regulamento, Decreto nº 370, contudo, substancialmente, nada foi alterado.

Com o advento do Código Civil de 1916, o Registro Geral foi substituído pelo Registro de Imóveis, mantendo-se a transcrição, entretanto, com uma mudança substancial, foi lhe dada nova roupagem, resultando em prova da propriedade *juris tantum*, ou seja, admitindo prova em contrário. O código trata da matéria nos artigos 856 e seguintes.

Com o Regulamento da Lei nº 4.827, de 1924, consubstanciado no Decreto nº 18.542, de 1928, foi introduzido no sistema registrário o princípio da continuidade, exigindo-se, para qualquer transcrição ou inscrição, o registro do título anterior.

O regulamento subseqüente, nº 4.857 de 1939, nos ensina Afrânio de Carvalho, corrigiu a terminologia do ordenamento anterior, separando os atos sujeitos à transcrição e inscrição. Os primeiros referentes aos atos de transmissão da propriedade; os segundos à constituição de ônus reais.

Em 1973 surge a Lei 6.015, que reuniu em diploma legal todos os princípios norteadores do Registro de Imóveis, aperfeiçoando uns e criando outros, de sorte que, de certa forma, revolucionou o cadastro predial brasileiro, principalmente no que tange aos livros, pois além de reduzir a quantidade, centralizou um livro principal no imóvel, criando a figura da **matrícula**[2] que

[1] Registro de Imóveis, Ed. Forense, 1976, pág. 14;
[2] MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO leciona que matrícula: "É um ato de registro, no sentido lato, que dá origem à individualidade do imóvel na sistemática registral brasileira, possuindo um atributo dominial derivado da transcrição da qual se originou" Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois (Revista de Direito Imobiliário do IRIB nº 33 - 1994).

representa a individualidade do imóvel, sua situação geográfica e perfeita descrição, sofrendo alterações objetivas e subjetivas através da averbação, sempre com um mesmo número de ordem, facilitando incrivelmente as pesquisas e expedição de certidões.

A Lei 6.015/73 procurou esgotar a matéria relativa a registros públicos, disciplinando a matéria de forma exaustiva, dividindo os atos praticados no Registro de Imóveis em dois grandes grupos: registro e averbação. O primeiro envolvendo direitos e ônus reais; o segundo, atos relativos à mutação objetiva ou subjetiva da matrícula, conforme se observa de seu artigo 167. Tanto a doutrina como a jurisprudência já firmaram entendimento no sentido de que referido rol é taxativo (*numerus clausus),* somente podendo ser ampliado por vontade legislativa.

O Código Civil de 2002 outorgou maior importância aos registros públicos, consagrou princípios registrários, confirmando a importância do Registro de Imóveis no Brasil e corrigindo algumas imperfeições, mas de um modo geral manteve a mesma linha do anterior. No artigo 1.227 foi taxativo afirmando que os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos.

O § 1º do artigo 1.245 dispõe que "enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel". Trata-se de texto redundante porque referido preceito se extrai do artigo 1.227, contudo, serve para entender a vontade do legislador que reforçou a importância do registro no Registro de Imóveis.

V - A FUNÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS.

Antes de tratar propriamente da função do Registro de Imóveis, importante fazer um breve histórico dos sistemas de transmissão de propriedade.

Estão cada vez mais freqüentes as discussões sobre o sistema ideal de transmissão de bens imóveis. É cediço que o direito de propriedade é exercido contra todos (*erga omnes*), de forma que o consentimento para a configuração e

idealização do sistema registrário deve ser fruto de consentimento das pessoas que, mesmo que fictamente, são atingidas pelo efeito da propriedade.

Existem basicamente três modelos de sistemas registrários no mundo, são eles: a) Registro de documentos; b) Contratação privada; e c) Registro de direitos.

No primeiro, Registro de Documentos, apenas se traslada e conserva os contratos privados para proporcionar provas documentais da titularidade que são empregadas posteriormente pelos tribunais, que aplicam uma regra de prioridade, estimulando as partes a depositarem o quanto antes seus títulos. Nesse sistema, atualmente utilizado na França e maior parte dos Estados Unidos, somente se produzem informações, que serão utilizadas em momento ulterior. Para se adquirir um imóvel ou mesmo hipotecá-lo é necessário proceder a uma rigorosa pesquisa para concentrar e depurar as informações, pesquisa essa geralmente patrocinada por profissionais especializados, advogados e principalmente pela empresas seguradoras de títulos, que controlam o mercado imobiliário norte americano e começam a se estabelecer em países em desenvolvimento como o México, cujo sistema registrário está sofrendo forte pressão que atrapalha seu natural crescimento.

No sistema de contratação privada, adotado na Inglaterra até a segunda metade do século XX, os tribunais podem reconhecer eficácia real a direitos que tenham permanecido ocultos. Tendo em vista a escassa possibilidade de identificar os direitos reais, a legislação reforça os direitos obrigacionais, mesmo porque as informações sobre a cadeia de títulos são precárias.

Os Registros de direitos, sistema adotado no Brasil, Espanha e Alemanha, contêm informações não dos títulos que ingressam, mas da própria constituição do direito. Para isso, antes da inscrição existe uma forte depuração dos direitos reais, aplicando-se princípios registrários como o da prioridade, trato sucessivo, rogação etc. Em todo caso, os direitos somente serão inscritos quando o registrador determina que não afetam a nenhum outro direito real.

Com o advento do Código Civil e alterações efetuadas pela Lei de Registros Públicos, o Registro de Imóveis passou a ter função essencial para o direito brasileiro, de maneira que a maioria das relações patrimoniais envolvendo imóveis passaram a ser controladas por ele, criando e aperfeiçoando o cadastro da propriedade imobiliária. Propriedade essa

garantida pela Constituição Federal em seu artigo 5º, inciso XXII, a todos os brasileiros e estrangeiros residentes no Brasil. [1]

Ressalte-se que o Registro de Imóveis não passou a ser simplesmente um repositório de títulos, muito pelo contrário, transformou-se em verdadeiro órgão controlador de seus aspectos formais, aplicando-se os princípios registrários sem, contudo, interferir na vontade das partes, garantindo a segurança jurídica, a confiabilidade do sistema e a ampla publicidade de seus atos.

O eminente e atuante registrador paulistano ADEMAR FIORANELLI nos ensina que "a precisão do Registro Imobiliário no mundo dos negócios é vital para que nele existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros pilares que hão de sustentá-lo. Sem essas bases sólidas, os negócios imobiliários, via de regra vultosos, estariam sujeitos a fraudes, prejuízos, decepções e irreparáveis danos aqueles que dele se valessem. Assim, a segurança e a confiabilidade transmitidas pelo registro é que proporcionam a estabilidade nas relações entre os participantes dos múltiplos negócios realizados nessa área".[2]

Uma das principais funções do registrador é a análise do título, também chamada qualificação, que é o juízo de valor que o registrador realiza sobre a legalidade dos documentos e sobre a validade e eficácia dos negócios jurídicos contidos neles[3]. Observem que a qualificação registrária, cotejando-se com outros sistemas registrários, equivale a uma sentença de mérito de primeira instância anômala, já que não gera coisa julgada.

Apresentado o título a registro o Oficial Registrador irá proceder a aplicação dos princípios registrários ao caso concreto, surgindo a viabilidade ou não do acesso ao fólio real.

---

[1] ADEMAR FIORANELLI define propriedade como *"direito real que congrega em si todos os poderes originários do domínio, ou seja, o uso, o gozo e a disponibilidade da coisa" (Direito Registral Imobiliário*. Sergio Antonio Fabris Editor – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Porto Alegre, 2001, pág. 384).

[2] Ob. Cit., pág. 381;

[3] "Diz-se qualificação registral (imobiliária) o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistração.
O juízo qualificador (enquanto conclusão do procedimento prudencial) pode ser positivo (em ordem a seu fim, que é o registro) ou negativo (desqualificação, juízo desqualificador), de toda sorte consistindo sua mais destacada relevância a imperação de que se registre ou de que não se registre um título. E, exatamente porque a aplicação ao operável é o fim do intelecto prático, o ato de império, na qualificação registral, é o mais relevante dessa complexa decisão prudencial" (RICARDO HENRY MARQUES DIP - SOBRE A QUALIFICAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS - Revista de Direito Imobiliário do IRIB - 29 - janeiro a junho de 1992).

Como relatamos, o sistema adotado no Brasil se assemelha ao da Alemanha em que existe um título causal que deve ser levado a um órgão que o recepcionará dando-lhe publicidade e constituindo a mutação jurídico-real, ao contrário do ocorre no direito francês em que basta o título para que o domínio seja transferido. O título gera direitos obrigacionais entre as partes, contudo, somente seu registro lhe confere eficácia *erga omnes*. A grande diferença entre os sistemas germânico e brasileiro funda-se na presunção que é dada à propriedade, no alemão, uma vez inscrito o título a presunção é absoluta (*juris et de jure)* da propriedade, diferentemente do que ocorre no direito brasileiro onde a presunção é relativa (*juris tantum*) nos termos do § 2º do artigo 1.245, "enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel" . Exceção a esse preceito é o registro de torrens para imóveis rurais, regulado pelos artigos 277 e seguintes da Lei de Registros Públicos, onde depois de determinado procedimento que inclui a notificação de confrontantes e publicação de editais, será prolatada sentença que depois de registrada, outorgará à propriedade presunção absoluta.

Em síntese, para a aquisição da propriedade do imóvel não basta o simples acordo de vontades entre adquirente e transmitente. O contrato de compra e venda, por exemplo, não é suficiente, por si só, para transmitir o domínio. Essa transferência somente se opera com o registro do título no registro imobiliário, antes deste somente existirá o direito pessoal.

É cediço que o registro no Registro de Imóveis não é a única forma de aquisição da propriedade imóvel, já que nos termos do Código Civil também se adquire a propriedade pela acessão, usucapião, desapropriação e pelo direito hereditário, porém, mesmo nesses casos é imprescindível o acesso ao Registro de Imóveis para ser preservada a continuidade registrária e eficácia *erga omnes*, possuindo o ato praticado somente efeito declaratório.

Salienta-se que paralelamente à essa atividade do Registro de Imóveis, exerce esse órgão outra função, desta vez atípica e acessória, qual seja, a de fiscalizador de recolhimento de tributos e cooperador do Fisco. Com efeito, várias leis especiais conferem ao Registro de Imóveis o papel de fiscalizar o recolhimento de tributos referentes a imóveis como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Imposto de Transmissão de bens Imóveis (ITBI) etc., bem como a de cooperar com vários órgãos públicos, por exemplo, a Declaração de Operações Imobiliárias (DOI) que deverá ser prestada à Secretaria da Receita Federal mensalmente pelos oficiais e tabeliães. Aliás, compreensível que o Estado se valha do Registro de Imóveis para fiscalizar o

pagamento dos tributos que lhe são devidos, pois o registro é um ato em parte privado e em parte estatal, pela natureza de sua função.

Desenvolve-se, outrossim, a idéia da utilização do Registro de Imóveis como meio para se combater e evitar burla às leis de parcelamento do solo e condomínio horizontal, bem como ao código de defesa do consumidor, onde podemos destacar decisões da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo no sentido do Oficial Registrador promover a remessa de informações para o Juiz Corregedor Permanente, para o Ministério Público e para a Prefeitura Municipal quando vier a ter ciência de fundados indícios da efetivação de parcelamento irregular de imóvel (Processo CG nº 18.965/99, de 30 de agosto de 1999 e Processo CG nº 2.588/2000, de 08 de junho de 2001); e quando do arquivamento de contrato padrão em loteamentos ou incorporações imobiliárias observar se não desrespeita as normas cogentes relativas ao código de defesa do consumidor (Processo CG nº 1.955/98, de 23 de fevereiro de 1999).

A Constituição Federal ao instituir em cláusula pétrea a função social da propriedade (art. 5º, inciso XXIII) e ao declarar que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (art. 225) atribuiu ao Registro de Imóveis características que outrora não possuía, como a necessidade de incorporação do conceito de função social da propriedade e do meio ambiente, percepção claramente observada pelo legislador no Estatuto da Cidade e na legislação ambiental, o que também se aplica ao Direito Urbanístico que evoluiu muito nos últimos anos.

Fácil a percepção da importância do Registro de Imóveis no Brasil que durante esses anos de existência sofreu significativa evolução, centralizando as informações imobiliárias e servindo de fonte segura e obrigatória para todos os demais ramos do direito.

O Registro de Imóveis brasileiro somente ainda não atingiu o mesmo nível e eficiência dos sistemas argentino e alemão em razão da debilidade cadastral, falta de informação jurídica e costume da sociedade em geral, entre outros motivos. É verdade que o sistema de colonização não ajudou para que se criasse um cadastro eficiente, porém, é comum relações jurídicas envolvendo imóveis serem intermediadas por profissionais não especializados em registros públicos. Outro problema é o tratamento que é conferido pelos cursos de direito do país que dão pouca importância à matéria de registros públicos, quase sempre ministrada rapidamente como subtítulo do direito das coisas, no curso de direito civil. Por outro lado, os concursos públicos estão

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

cada vez mais exigindo conhecimentos sobre o Registro de Imóveis, incluindo a matéria expressamente nos editais, o que comprova a preocupação com a matéria e importância de seu domínio.[1]

Não se nega que outrora o Registro de Imóveis era tido como órgão eminentemente burocrático, insensível à sua principal finalidade que é o nascimento do direito real, todavia, hodiernamente não é essa a tendência, nesse sentido cumpre trazer à colação o entendimento do Presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo, Desembargador MÁRCIO MARTINS BONILHA, quando ainda Corregedor-Geral da Justiça:

> "O Registro de Imóveis não é instituição estática, alheia ao que ocorre à sua volta e, desde que assegurada a segurança jurídica e a confiabilidade do sistema, deve recepcionar títulos instruídos de documentos que importam em superação de óbices ofertados. Não há razão para se transformar a apregoada rigidez formal do sistema registrário em dogma que redunde em negação do próprio direito real, punindo as deficiências anteriores com soluções inadequadas e exigindo perfeição ainda não atingida. A razoabilidade há de pautar a conduta de todos os que atuam na área, com os parâmetros já citados." (Apel. Cível 29.175-0/0 - São Paulo, D.O.E. de 13.06.1996).
>
> De forma semelhante, já discorria SERPA LOPES:
>
> "Um princípio devem todos ter em vista, quer o Oficial do Registro, quer o próprio Juiz: em matéria de Registro de Imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao Registro, de modo que toda a propriedade imobiliária, e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo de regime do registro imobiliário e participem de seus benefícios".[2]

Com efeito, não se pode jamais perder de vista que na qualificação do título se está lidando com um dos direitos mais importantes de nossa sociedade que é o DIREITO DE PROPRIEDADE, garantido pela Constituição Federal

[1] C.f. Ingresso às carreiras da Magistratura (concursos nos 168 e 171) e Ministério Público (concursos nos 72, 81 e 82), ambos do Estado de São Paulo.

[2] Tratado dos Registros Públicos, VII - pág. 346 - 3ª Ed;

e que não deve ser mitigado por formalismo desnecessário ou legislação ordinária.

VI - PRINCÍPIOS BASILARES DO REGISTRO DE IMÓVEIS.

O Professor NARCISO ORLANDI NETO nos ensina que o melhor método para a aprendizagem do Registro de Imóveis é o estudo de seus princípios, pois através deles podemos entender a finalidade do instituto e fixar sua importância jurídica.[1]

Os princípios que regem o sistema registral têm como escopo conferir ao cidadão absoluta segurança dos atos registrários, não podendo ser desprezados, sob pena de se ferir a credibilidade dos registros e segurança do serviço.

Não obstante seu caráter didático, a não observância dos princípios fundamentais do registro de imóveis podem causar sérias conseqüências para o ato praticado, principalmente sua nulidade, como se observa do artigo 214 da Lei de Registros Públicos: "As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no independente de ação direta". Desse forma, uma vez constatada a violação a princípio registrário, poderá o ato maculado com vício ser cancelado administrativamente pelo Juiz corregedor, independentemente de ajuizamento de ação contenciosa.

Princípio da Unitariedade Matricial.

Entende-se por este princípio a impossibilidade da matrícula conter mais do que um imóvel em sua descrição, bem como da abertura de matrícula de parte ideal de imóvel, consoante interpretação do artigo 176, § 1º, inciso I da Lei 6.015/73. Consoante RICARDO HENRY MARQUES DIP, a unitariedade exige que "a matriz abranja a integralidade do imóvel, e que a cada imóvel corresponda única matrícula. A agregação de prédios contíguos supõe a unidade social ou econômica do todo, formado com a anexação dos imóveis antes autônomos, de sorte que não se vislumbra exceção à rígida concepção de unitariedade perfilhada pelo direito brasileiro.".[2] A expressão "cada imóvel" contida no referido artigo 176 da Lei 6.015/73 significa unidade territorial com continuidade de área, contornos definidos e individualizada de outras glebas.

---

[1] Retificação do Registro de Imóveis", Editora Oliveira Mendes, 1997, pág. 54.

[2] *Da Unitariedade Matricial,* Revista de Direito Imobiliário nº 17/18 – Jan/Dez. de 1986.

Dessa forma, é expressamente vedada a abertura de matrícula envolvendo parte ideal de imóvel, o que era possível no sistema das transcrições, onde se era transcrito o título que muitas vezes envolvia parte ideal de imóvel, devendo ser recomposto o imóvel todo para se abrir a matrícula, ou mais claramente, segundo o Conselho Superior da Magistratura, referida recomposição "é semelhante à feitura de uma colcha de retalhos, reúne as expressões aritméticas das partes e os seus titulares atuais: é físico-jurídica" (Apel. Cível nº 003183-0).

Ultimamente esse princípio tem sofrido muitas críticas, principalmente no tratamento dos chamados terrenos de marinha, onde muitas vezes encontramos matrículas abrangendo dois imóveis (parte alodial e parte terreno de marinha). Assim, a tendência será uma reformulação do princípio da unitariedade matricial, principalmente com relação à definição de imóvel, que deve abranger também o conceito econômico como ocorre em outros países, bem como da possibilidade da matrícula abranger dois ou mais imóveis desde que respeitada uma finalidade como por exemplo, um empreendimento imobiliário.[1]

Princípio da Continuidade ou Trato Sucessivo.

"O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência de imóvel no patrimônio de transferente.

Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público".[2]

Trata-se de clássica definição de AFRÂNIO DE CARVALHO sobre o princípio da continuidade, reiteradamente utilizada em citações, decisões,

[1] A Propósito da Enfiteuse (uma nova abordagem ao princípio da unitariedade da matrícula) - Contribuição aos estudos do XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – Vitória – ES – de 7 a 11 de agosto de 2000;
[2] Ob. Cit., pág. 285

acórdãos e pareceres, e mesmo com o passar dos anos ainda consegue, com segurança, resumir o verdadeiro sentido do encadeamento subjetivo exigido pela Lei de Registros Públicos.

O princípio da continuidade ou do trato sucessivo tem alcance puramente formal, ou seja, visa a conseguir que o histórico registral de cada imóvel seja autêntico e completo, tomando-se necessária uma continuidade entre os lançamentos inerentes a esse mesmo imóvel. A análise a ser realizada é subjetiva, ou seja, deve observar o encadeamento dos titulares dos respectivos direitos reais.

São dois os principais artigos da Lei 6.015/73 que tratam do referido princípio:

> *Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.*
>
> *Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.*

Princípio da Disponibilidade.

Trata-se de corolário do princípio da continuidade. Alicerça-se o princípio da disponibilidade em uma primeira análise, na máxima "ninguém poderá transmitir o que não possui" - *nemo dat quod sine non habet - nemo plus jus transfere*. Assim sendo, na transferência de domínio deve-se sempre respeitar a exata propriedade do alienante, principalmente em seus aspectos quantitativos, por exemplo: figurando na matrícula determinada pessoa proprietária da parte ideal de cinqüenta por cento do imóvel, deverá a mesma, na transmissão, comparecer alienando essa mesma parte ideal, que corresponde ao direito a ela correspondente.

Mas não é só, o princípio da disponibilidade é aplicado também nos parcelamentos e apurações de remanescente de imóveis. Com efeito, nessas hipóteses é preciso respeitar sempre a área total do imóvel primitivo a fim de que a transcrição ou matrícula possa ser esgotada e, por conseguinte, encerrada, afastando-se eventuais sobreposições.

Essa análise, outrora, era feita somente nos aspectos quantitativos, ou seja, mero cálculo aritmético da área total do imóvel até proceder-se seu esgotamento, todavia, após o advento da Lei 6.015/73, passou-se à uma análise qualitativa ou geodésica, observando-se todas as características do imóvel, tais como medidas lineares, área total, confrontações e distância da próxima esquina.

Princípio da Instância ou Solicitação.

Entende-se por este princípio que a iniciativa de requerer a prática de determinado ato registrário deve partir da parte interessada ou pela autoridade, não podendo o oficial registrador praticar atos de ofício que onerem de qualquer forma a parte interessada, consoante artigo 13 da Lei de Registros Públicos.

Assim sendo, todos os títulos que forem apresentados à qualificação do oficial deverão conter expressa ou implicitamente a autorização para se proceder os atos requeridos.

Existem exceções ao referido princípio, sendo permitido ao Oficial Registrador a retificação de ofício do registro ou da averbação (art. 213, inciso I, da Lei 6.015/73), a abertura de matrícula para imóveis transcritos desde que a transcrição anterior contenha os elementos necessários, etc.

Princípio da Prioridade.

Os títulos apresentados para registros são recepcionados e recebem uma numeração cronológica após lançados no livro de protocolo, esse ato é denominado prenotação ou protocolização. O oficial registrador tem trinta dias para efetuar o registro do título, sendo que em caso de desqualificação, deverá devolve-lo à parte em quinze dias, para que esta possa satisfazer as exigências. Nesse período (30 dias), o título apresentado recebe uma prioridade com relação a qualquer outro título envolvendo o mesmo imóvel, de sorte que somente perderá esse direito no caso da não satisfação das exigências e conseqüente término do prazo.

O princípio da prioridade determina que, no confronto de direitos contraditórios submetidos simultaneamente à qualificação, os registros seguem a ordem de prenotação dos respectivos títulos. Para AFRÂNIO DE CARVALHO, “significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel,

estes não ocupam o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento".[1]

Dessa forma, uma vez protocolizado um título envolvendo determinado imóvel, nenhum outro apresentado posteriormente, envolvendo o mesmo imóvel, poderá ser registrado no prazo de trinta dias. Caso ocorra a apresentação de títulos em datas diversas, tendo por objeto, porém, o mesmo imóvel, o que foi apresentado primeiramente terá preferência sobre o segundo, ocorrendo o que denomina-se títulos contraditórios, ou seja, títulos que têm por objeto direitos que não podem coexistir ou cuja força depende da ordem de ingresso no Registro de Imóveis.

É preciso salientar que a data da prenotação é de suma importância para o registro, em razão de constar no artigo 1.246 do Código Civil que "O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo". Assim sendo, com o registro do título ter-se-á efeito retroativo da data da aquisição, que para todos os efeitos jurídicos é a mesma da prenotação. PONTES DE MIRANDA, comentando referido dispositivo alerta que o adquirente "desde a data em que... obtém a protocolização o imóvel é seu".[2]

Princípio da Especialidade.

De origem doutrinária, esse princípio foi emprestado dos direitos reais de garantia na referência à especialização da hipoteca. Afrânio de Carvalho, com a clareza que lhe é peculiar, afirma que "o princípio de especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado".[3]

"Assim, o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, como o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar

Instituto do Registro Imobiliário do Brasil

[1] Ob. cit., p. 191.

[2] Tratado de Direito Privado, 4ª ed., Rev. Dos Tribunais, São Paulo, 1983, t. XI, p. 330;
[3] Ob. cit., pág. 219;

maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raias definidoras da entidade territorial".[1]

O artigo 176 da Lei nº 6.015/73 é a expressão do princípio da especialidade, exigindo a identificação do imóvel com todas as suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver.

A doutrina divide o princípio da especialidade em três classes: a) a denominada especialidade objetiva que concerne ao objeto da situação jurídica que é o imóvel com todas suas características que acabamos de discorrer; b) a chamada especialidade subjetiva, que diz respeito às pessoas titulares de direitos ou poderes enunciados na situação jurídica, principalmente à completa identificação; e c) a especialidade do fato jurídico exprimindo-se sua natureza, extensão às condições que houver, seu valor. Contudo, somente os dois primeiros foram aceitos e amplamente difundidos em razão da maior aplicação ou relevância registrária.

Com o advento da Lei n. 10.267, de 28.08.2001, foi criada uma forma tecnicamente mais precisa de descrição de imóveis rurais, trata-se do georreferenciamento. A referida lei alterou a Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, exigindo a identificação dos imóveis rurais por meio desse sistema que será obtido "a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA" (§ 3º do artigo 176). Assim, deu-se início a uma interconexão entre cadastro e registro, inédita no cenário mundial. O registro além de tecnicamente descrito, corresponderá exatamente à figura geométrica fática.

Princípio da Publicidade.

Segundo preleciona NICOLAU BALBINO FILHO "a publicidade é a alma dos registros públicos. É a oportunidade que o legislador quer dar ao povo de conhecer tudo que lhe interessa a respeito de determinados atos. Deixa a par de todo o movimento de pessoas e bens".[2]

[1] Ob. cit., pág. 224.

[2] Registro de Imóveis, Ed. Saraiva, 9ª edição, 1999, pág. 9;

A publicidade é uma das características do Registro de Imóveis, não se pode admitir que um registro tenha eficácia "erga omnes" (contra todos) e ao mesmo tempo seja negada informação ao público em geral. No Registro de Imóveis a publicidade dos atos por ele praticados é garantida não somente pela própria Lei 6.015/73, como também por norma constitucional (artigo 5º, inciso XXXIII, CF), devendo ser fornecida certidão para qualquer parte que a solicite, independentemente de identificação.[1]

Ressalte-se que a publicidade é corroborada pelo fato do registro do título ser obrigatório na circunscrição imobiliária da situação do imóvel, facilitando muito a pesquisa em torno deste (artigo 169 da Lei 6.015/73), o que levou alguns autores a desenvolver o princípio da territorialidade, não obstante, preferimos tratá-lo apenas como característica do Registro de Imóveis.

Princípios da legitimação e fé-pública registrária.

O princípio da legitimação é configurado pela presunção que o direito inscrito existe e pertence ao seu titular na forma e extensão que consta do fólio real. O registro do assento registrário equivale a uma sentença de mérito e pode ser retificado ou cancelado através da via recursal apropriada.

O princípio da fé-pública registrária, uma das vigas mestras do direito espanhol, está definido no artigo 34 da Lei Hipotecária de 08 de fevereiro de 1946 e determina que “o terceiro que de boa-fé adquira a título oneroso algum direito de pessoa que no Registro apareça com faculdades para transmiti-lo, será mantido na sua aquisição, uma vez que haja inscrito seu direito, ainda que depois se anule ou resolva o do outorgante por razões de causas que no constem no mesmo Registro”. Assim, para estar protegido, deve o proprietário preencher os requisitos constantes do referido artigo.

O sistema registrário brasileiro, tecnicamente não possui o efeito da fé-pública outorgado no sistema espanhol, apenas o da legitimação como foi exposto. Não obstante, a grande maioria dos atos registrários em sentido estrito é constitutiva e a adoção desse efeito seria de suma importância para a segurança jurídica no Brasil.

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

[1] O fornecimento da certidão não pode ser retardado por mais de 5 (cinco) dias (art. 19 da Lei 6.015/73).

Ressalte-se que caso o registro não exprima a verdade, poderá o prejudicado proceder sua retificação (artigos 860 do Código Civil, e 212 e 213 da Lei 6.015/73).

Interessante destacar que em 03 de agosto de 2004 foi publicada e entrou em vigor a Lei nº 10.931, que além de outros assuntos, modificou substancialmente a retificação de registro, especialmente o artigo 213 da Lei 6.015/73.

Antes da vigência dessa lei, se houvesse a necessidade de corrigir a descrição de imóveis, o procedimento deveria ser protocolado somente na via judicial, onde seriam citados todos os confrontantes, havendo a possibilidade de de nomeação de perito judicial, o que tornava o procedimento demorado e caro.

Agora, o procedimento pode ser requerido diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser apresentado, entre outros documentos, requerimento subscrito pelo interessado, planta e memorial descritivo assinados pelos confrontantes, proprietário, requerente e profissional com registro no CREA e prova de recolhimento da anotação de responsabilidade técnica – ART. Caso algum confrontante não tenha assinado a planta, o Registro de Imóveis poderá notificá-lo pessoalmente, por carta registrada ou edital.

O procedimento está previsto nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (6.015/73) e Provimento CG n. 02/2005 da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, que alterou o item 48.3 da Seção II do Capítulo XX das Normas de Serviço.

Princípio da Legalidade.

Trata-se de princípio que exterioriza a qualificação registraria. "A validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem e da faculdade de disposição do alienante".[1]

Uma vez protocolizado o título deve o oficial registrador qualificá-lo, observando-se não somente a legislação registrária, mas outras leis especiais sem, contudo, perder de vista que a análise do titulo deverá ater-se tão somente aos aspectos extrínsecos do título. Deve aplicar os princípios, observar se o título encontra-se no rol taxativo do artigo 167, se não contraria a moral e os

[1] Afrânio de Carvalho. Ob. cit., pág. 249;

bons costumes, dispositivo de lei federal cogente como o regime de bens etc, salientando-se que a legalidade e a observância dos demais princípios devem ser exigidos nos título judiciais, sendo limite, a atividade jurisdicional, não devendo o oficial registrador discutir, por exemplo, pretensa inobservância do processo legal.

O Oficial de Registro de Imóveis como integrante da Administração Pública fica impedido de interpretar ou usar de analogia para excepcionar a regra em questão, ou, nas palavras do saudoso Hely Lopes Meirelles "na Administração Pública não há liberdade nem vontade pessoal. Enquanto na administração particular é lícito fazer tudo o que a lei não proíbe, na Administração Pública só é permito fazer o que a lei autoriza"[1].

Princípio da Cindibilidade.

No antigo sistema de transcrição das transmissões vigorava o princípio da incindibilidade dos títulos, ou seja, se a escritura formalizasse a alienação de vários imóveis, todos esses deveriam ser transcritos no Registro de Imóveis sob a mesma numeração e se algum imóvel por qualquer motivo não estivesse apto à transcrição, prejudicaria o acesso dos demais.

Atualmente o entendimento é diverso, mormente pela sistemática adotada pela Lei 6.015/73. Nesse sentido já se posicionou o Conselho Superior da Magistratura, conforme, Ap. Cív. nº 2.642-0-São Paulo, in DOJ de 24 de novembro de 1983. "Isso porque só aquele sistema da transcrição dos títulos justificava não se admitisse a cisão do título, para considerá-lo apenas no que interessa. "Vale dizer que hoje é possível extratar só o que comporta inscrição, afastando-se aquilo que não puder constar do registro, por qualquer motivo, como quando, eventualmente, houver ofensa à continuidade registrária. "Na verdade, com o advento da Lei de Registros Públicos de 1973, e, conseqüentemente, a introdução do sistema cadastral, que até então não havia no direito registral brasileiro, a cindibilidade do título passou a ser perfeitamente possível e admitida".

Com isso o ato de registro imobiliário deixou de exigir a reprodução textual dos instrumentos recepcionados no fólio real, cumprindo que ele reflita, apenas, aquilo que for possível ter ingresso no cadastro. Assim, é possível o registro apenas de um imóvel, a requerimento do apresentante, num formal de partilha contendo diversas propriedades imobiliárias; o registro de carta de

[1] Direito Administrativo Brasileiro, 23ª edição, Malheiros Editores, pág. 85.

arrematação independentemente da regularização da construção (Apelação Cível Nº 52.723-0/5; São Vicente; DOE 29/11/99).

Um cuidado a ser observado pelo registrador imobiliário é sempre exigir a anuência do apresentante ou mesmo contratantes para a aplicação do princípio da cindibilidade quando a situação assim determinar.

Princípio da Segurança Jurídica.

Se procedermos uma análise cuidadosa dos princípios registrários, chegaremos à conclusão que todos, sem exceção, colimam trazer ao álbum imobiliário a segurança necessária que o Direito espera e necessita para estabilidade das relações jurídicas, segurança essa que até justifica o emprego de formalismo moderado.

Assim sendo, ao aplicar qualquer princípio registrário específico, deve o Oficial Registrador ou outro profissional do direito sempre zelar pela segurança jurídica, que pode ser considerada o alicerce do Registro de Imóveis, pois sem ela os atos por ele praticados não serão revestidos da certeza e presunção de veracidade necessários. Os princípios registrários e a formalidade foram criados em benefício dos cidadãos e somente devem se sobrepor ao direito de propriedade garantido pela Constituição Federal quando a segurança jurídica estiver ameaçada.

VII - PRINCIPAIS LIVROS DO REGISTRO DE IMÓVEIS.

Os livros do Registro de Imóveis podem ser divididos em três grupos: Principais, internos e classificadores, cumprindo observar que tratam-se livros cuja utilização é obrigatória, nos termos das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Livros principais.

- **Livro de Recepção de Títulos:** Neste livro são relacionados exclusivamente todos os títulos que foram recepcionados para exame e cálculo dos respectivos emolumentos a requerimento escrito e expresso do interessado;

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

- **Livro n. 1 - Protocolo:** Somente são cadastrados neste livro os títulos prenotados, ou seja, uma vez recepcionados entram em uma fila de precedência, de modo que possuem preferência para registro com relação a eventuais títulos que sejam recepcionados posteriormente, é o chamado princípio da prioridade, contido no artigo 186 da Lei de Registros Públicos (6.015/73). A prenotação do título terá validade de 30 (trinta) dias e somente poderá ser prorrogada em casos excepcionais;

- **Livro n. 2 - Registro Geral:** É o principal livro do Registro Imóveis. Será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos não atribuídos ao Livro 3;

- **Livro n. 3 - Registro Auxiliar:** O Livro n. 3 será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado, por exemplo: cédulas de crédito rural, de crédito industrial, de crédito à exportação e de crédito comercial; as convenções de condomínio; o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles; as convenções antenupciais; os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no livro n. 2; transcrição integral da escritura de instituição do bem de família, sem prejuízo do seu registro no Livro n. 2; tombamento definitivo de imóvel etc.;

- **Livro n. 4 - Indicador Real:** O Livro n. 4 será o repositório das indicações de todos os imóveis que figurarem no Livro n. 2, devendo conter sua identificação e o número da matrícula;

- **Livro n. 5 - Indicador Pessoal:** O Livro n. 5, dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, inclusive os cônjuges, figurarem nos demais livros, fazendo-se referências aos respectivos números de ordem;

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

- **Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros:** Todas as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros deverão ser obrigatória e trimestralmente comunicadas ao INCRA e à Corregedoria Geral da Justiça.

- **Livro de Registro das Indisponibilidades:** Destina-se ao registro dos ofícios da Corregedoria Geral da Justiça ou dos interventores e liqüidantes de instituições financeiras em intervenção ou liquidação extrajudicial, comunicando a indisponibilidade dos bens de diretores e ex-administrados das referidas sociedades.

Ressalte-se que os mandados judiciais que não contêm previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário, mas que determinem a indisponibilidade de qualquer bem imóvel, deverão ser recepcionados no Livro 1 - Protocolo, ficando a prenotação prorrogada até solução definitiva da pendência judicial (Prov. CG 17/99).

Dos Livros internos.

Não obstante a existência de livros próprios para os atos praticados pelo Registro de Imóveis, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça disciplinam a existência de outros livros, estes ligados mais à administração da Serventia, são eles:

a) Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça;
b) Registro Diário da Receita e da Despesa;
c) Protocolo;
d) Visitas e Correições;
e) Normas do Pessoal dos Serviços Extrajudiciais.

Classificadores Obrigatórios.

Gerais:

a) para atos normativos e decisões do Conselho Superior da Magistratura;
b) para atos normativos e decisões da Corregedoria Geral da Justiça;
c) para atos normativos e decisões da Corregedoria Permanente;
d) para arquivamento dos documentos relativos à vida funcional dos delegados e seus prepostos;
e) para cópia de ofícios expedidos;
f) para ofícios recebidos;

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

g) para guias de custas devidas ao Estado e contribuições à Carteira de Previdência das Serventias Não-Oficializadas;
h) para guias de recolhimento ao IPESP e a IAMSPE;
i) para guias de recolhimento de imposto sobre a renda retido na fonte;
j) para folhas de pagamento dos prepostos e acordos salariais.

Específicos:
a) cópias de cédulas de crédito rural;
b) cópias de cédulas de crédito industrial;
c) cópias de cédulas de crédito à exportação;
d) cópias de cédulas de crédito comercial;
e) comunicações relativas a diretores e ex-administradores e sociedades em regime de liquidação extrajudicial;
f) cópias de comunicações feitas ao INCRA, relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros;
g) cópias de comunicações feitas à Corregedoria Geral da Justiça, relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros;
h) documentos comprobatórios de inexistência de débitos para com a Previdência Social;
i) recibos e cópias das comunicações às Prefeituras Municipais dos registros translativos de propriedade;
j) recibos e cópias das comunicações ao órgão da Receita Federal das operações imobiliárias realizadas;
l) leis e decretos municipais relativos à denominação de logradouros públicos e de suas alterações;
m) recomendações da Corregedoria Geral da Justiça feitas aos Cartórios de Notas e do Registro de Imóveis do Estado, para que não pratiquem atos com base em procurações lavradas em locais expressamente indicados, nem lavrem ou registrem escrituras fundadas em atos praticados nos locais também especificados;
n) notas de devolução.

IRIB Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

VIII - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA.

Conceitua-se dúvida registrária na acepção material como sendo “o juízo, emitido pelo registrador no exercício de suas funções, obstando a uma

pretensão de registro; em acepção formal: o procedimento de revisão hierárquica do juízo administrativo de objeção a uma pretensão de registro". [1]

Não se conformando o apresentante (suscitado) com a exigência do Oficial Registrador poderá requerer a declaração ou suscitação de dúvida ao Oficial Registrador (suscitante), que remeterá ao Juízo competente para dirimi-la, acompanhada de sua razões, procedendo-se a notificação e intimação do suscitado para impugná-la no prazo de quinze dias, observando-se que é dever do Oficial encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantada pelos interessados, nos termos do artigo 30, XIII, da Lei 8.935/94.

Decorrido o prazo, apresentada ou não a impugnação, os autos serão remetidos ao representante do Ministério Público que atuará como fiscal da lei (*custus legis*) emitindo parecer no prazo de dez dias, retornando os autos ao Juízo competente para prolação de sentença, sendo que a prenotação ficará suspensa até final solução (artigos 198 e seguintes da Lei 6.015/73). Irresignado com a decisão de primeiro grau, poderá o suscitado recorrer no prazo de quinze dias para o órgão competente através de apelação, que será recebida nos efeitos devolutivo e suspensivo, função essa que no Estado de São Paulo é exercida pelo Conselho Superior da Magistratura, órgão do Poder Judiciário composto pelo Presidente do Tribunal de Justiça, Vice-Presidente e Corregedor-Geral da Justiça.

Salienta-se que a intervenção do Ministério Público é obrigatória, sob pena de nulidade (artigo 200 da Lei 6.015/73), lembrando o Advogado e Ex-Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos GILBERTO VALENTE DA SILVA a importância da intervenção do *parquet* pois o registrador não pode recorrer da sentença de improcedência da dúvida.

Questão interessante ocorre no artigo 199 da Lei de Registros Públicos que exige a condição de "interessado" para que a dúvida seja impugnada, diversamente do artigo 198 que menciona a condição de apresentante para requerer sua declaração. O interesse deve ser direto ou indireto, ter-se-á o primeiro quando a impugnação for realizada por aquele cujo nome será feito o registro; o segundo ocorre quando pelo registro seu direito será atingido.

A jurisprudência tem admitido, por economia processual, outra forma de suscitação de dúvida, a chamada "dúvida inversa", procedimento pelo qual o requerimento é apresentado diretamente ao juízo competente que abre vista

[1] Algumas Linhas sobre a Dúvida no Registro de Imóveis, Benedito Silvério Ribeiro e Ricardo Henry Marques Dip, Contribuição aos Estudos do XV Encontro Nacional de Oficiais de Registro de Imóveis, Espírito Santo – 1988.

dos autos ao oficial registrador para prenotação e resposta, seguindo o procedimento previsto na Lei de Registros Públicos.

Somente o registro em sentido estrito pode ser objeto de suscitação de dúvida (artigo 167, inciso I, da Lei 6.015/73), segundo orientação do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. Nos casos de averbação (artigo 167, II, da Lei 6.015/73), o procedimento correto seria o de "providências administrativas", com competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, que é residual em se tratando de Registros Públicos, todavia, não possui as mesmas características da dúvida, pois não prorroga a prenotação até o dissenso ser dirimido.

Ressalte-se que o procedimento de dúvida tem natureza puramente administrativa, dessa forma: Não há contraditório entre partes interessadas mas apenas dissenso entre o requerente e o registrador; não configura causa no sentido constitucional; não enseja coisa julgada material mas mera preclusão administrativa; não se aplicam totalmente as formas e institutos do Código de Processo Civil, que somente é utilizado subsidiariamente, assim, por exemplo, o agravo de instrumento, perícia, intervenções de terceiros e o recurso especial não podem ser utilizados no procedimento de dúvida, o que não ocorre com os embargos declaratórios, bem como alguns dos requisitos da petição inicial contidos no artigo 282, que são aceitos, observando-se que tanto para a impugnação da dúvida, como para se interpor recurso, será necessária a constituição de advogado, nos termos do artigos 1º da Lei 8.906/94 e 36 do Código de Processo Civil.

O Conselho Superior da Magistratura tem decidido que formuladas várias exigências quando da apresentação do título pelo Oficial Registrador, não pode o suscitado, no curso do procedimento de dúvida, concordar nem atender algumas delas, pois descaracterizaria o dissenso com o Oficial, que deve ser total, caracterizando potencial prejuízo para terceiros interessados detentores de títulos contraditórios.

A reiteração da dúvida é admitida desde que se supere o motivo anteriormente reconhecido ou que se tenha alterado a jurisprudência a respeito das questões tratadas.

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

IX - BIBLIOGRAFIA.

- AGUIAR VALLIM, João Rabello de. *Direito Imobiliário Brasileiro* (doutrina e prática). Revista dos Tribunais, 2ª edição, 1984;
- FERREIRA DE ALMEIDA, Carlos. *Publicidade e Teoria dos Registos.* Livraria Almedina, Coimbra, 1966;
- BALBINO FILHO, Nicolau. *Registro de Imóveis*, 9ª edição, Ed. Saraiva, 1999;
- BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. *Elementos de direito administrativo.* São Paulo, Revista dos Tribunais, 1980;
- BARROS MONTEIRO, Washington de. *Curso de Direito Civil* – D. das Coisas, 31ª edição, Editora Saraiva, 1978;
- BEVILÁQUA, Clóvis, *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado*, 11ª edição, Livraria Francisco Alves, 1956;
- CAPEZ, F. *Curso de Processo Penal.* São Paulo. Ed. Saraiva. 1997;
- CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis.* Rio de Janeiro, Forense, 1976;
- CENEVIVA, Walter. *Lei dos Notários e dos Registradores Comentada*, 1996, Ed. Saraiva; e *Lei de Registros Públicos Comentada*, 12ª edição, 1997, Ed. Saraiva.
- DELMANTO, Roberto. *Código Penal.* Rio de Janeiro. Ed. Renovar. 1991;
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro.* São Paulo, 4º Volume, 8ª Edição, Ed. Saraiva, 1989; e *Sistemas de registros de imóveis* - 2ª ed.. São Paulo, Saraiva, 1997;
- FIORANELLI, Ademar. *Direito Registral Imobiliário*. Sergio Antonio Fabris Editor – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Porto Alegre, 2001.
- NALINI, José Renato e DIP, Ricardo Henry Marques - *Registro de Imóveis e Notas - Responsabilidade civil e disciplinar*, 1997, Ed. Revista dos Tribunais;
- LOPES MEIRELLES, Hely. *Direito Administrativo Brasileiro*, 23ª Edição, Malheiros Editores, 1976;
- ORLANDI NETO, Narciso. *Retificação do Registro de Imóveis*, Editora Oliveira Mendes;
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos Registros Públicos*, Volume II, 6ª edição, Brasília Jurídica, 1962;
- SILVA FRANCO, Alberto e outros, org: Paulo José da Costa Jr – *Código Penal e sua interpretação jurisprudencial*, 5ª Edição, Ed. Revista dos Tribunais;
- STOCO, RUI – *In Responsabilidade Civil dos Notários e Registradores*, Revista dos Tribunais, 714/45;
- TERRA, Marcelo. A Propósito da Enfiteuse (uma nova abordagem ao princípio da unitariedade da matrícula) - Contribuição aos estudos do XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – Vitória – ES – de 7 a 11 de agosto de 2000.

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

IRIB
Instituto de Registro Imobiliário do Brasil