

REGISTRO DE IMÓVEIS (LEI 6.015, DE 31.12.1973). A CAMINHADA DE UM TÍTULO DA RECEPÇÃO AO ATO FINAL

AUTOR: ULYSSES DA SILVA

FONTE: Revista de Direito Imobiliário nº 45 (SET/DEZ – 1998)

(www.irib.org.br)

SUMÁRIO: 1. Introdução – 2. Apresentação do título – 3. O protocolo – 4. Termo de encerramento diário – 5. Livro de recepção de títulos – 6. Prioridade – 7. Contraditório – 8. Prazo de validade da prenotação – 9. Prorrogação do prazo de validade da prenotação – 10. O exame do título – Dever de qualificação – 11. Atribuições do Registro de Imóveis – 12. Títulos – 13. Documentação – 14. Princípio da legalidade – 15. Princípio da continuidade – 16. Especialidade subjetiva – 17. Especialidade objetiva – 18. Devolução do título – Suscitação de dúvida – 19. Matrícula – 20. Registro – 21. Retificação de registro – 22. Averbação e cancelamento – 23. Um pouco de história.

1. Introdução

Há algum tempo vínhamos alimentando a idéia de escrever algo especialmente destinado aos jovens Registradores de Imóveis, Escreventes e Auxiliares, com ambição de seguir carreira. Nada rebuscado, mas prático e objetivo.

Com o tempo essa idéia foi tomando corpo e cristalizou-se. Mas, como fazer se os incontáveis trabalhos, apresentados nos encontros do IRIB, já dissecaram os mais variados temas, esgotando a matéria registrária?

Decidimos, então, oferecer a eles uma visão da Lei 6.015/73, à medida que um título caminha, dentro do Cartório, a partir de sua recepção no balcão e protocolização, daí continuando com o exame, passando pela análise dos princípios registrários, prosseguindo com a devolução, em caso de exigência e a suscitação de dúvida, até alcançar o almejado registro e sua eventual retificação, a averbação e o cancelamento, concluindo com breve relato histórico.

Esse é, com pequenas variações, o roteiro traçado pelos arts. 182 a 216, compondo o Capítulo III, apropriadamente denominado "Processo de Registro", enxertado de comentários a outros dispositivos, legislação afim, decisões aplicáveis e obras de autores especializados.

2. Apresentação do título

Tudo começa quando entra no Cartório uma pessoa, exhibe ao recepcionista um título para registro e recebe um comprovante. Ação aparentemente simples, mas vejamos quais os procedimentos internos, adotados nessa fase da caminhada.

Rápido exame poderá ser feito de início, prevenindo alguma falha visível ou a falta de algum documento, caso em que a parte será informada no ato. Se, entretanto e a despeito das deficiências observadas, ela insistir no ingresso do título, isso não poderá ser negado sob nenhum pretexto, devendo a protocolização ser realizada de imediato.

Para melhor entendimento, não custa reproduzir o disposto, a respeito, pela Lei 6.015/73: "Art. 11. Os oficiais adotarão o melhor regime interno de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação de seus títulos, estabelecendo, sempre, o número de ordem geral.

"Art. 12. Nenhuma exigência fiscal ou dúvida obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.

"Parágrafo único – Independem de apontamento no protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos."

A leitura atenta desses textos nos informa haver criado, a lei, uma regra e uma exceção para a recepção dos títulos. A regra infere-se da leitura do art. 11 e do *caput* do art. 12 e a exceção é a que deflui do parágrafo.

Essa é uma verdade constatada no dia-a-dia. Geralmente, quando o apresentante vai ao Cartório e exhibe seu título, ele pretende registrá-lo, mas pode desejar apenas exame e cálculo.

3. O protocolo

Para a regra a lei criou, no art. 174, o Livro n. 1 – Protocolo, que "servirá para apontamento de todos (atenção para a palavra todos) os títulos apresentados diariamente, ressalvado o disposto no art. 12", com os seguintes requisitos, previstos no art. 175 da lei e item 20, Seção II, Capítulo XX, das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, elaboradas pela E. Corregedoria Geral de São Paulo (Provimento n. 58/89, alterado pelos de ns. 32/97 e 13/98:

- a) número de ordem, que seguirá indefinidamente;
- b) data da apresentação, apenas no primeiro lançamento;
- c) nome do apresentante;
- d) natureza formal do título;
- e) atos formalizados, resumidamente lançados, com menção da sua data;

f) devolução com exigência e sua data; e

g) data do reingresso do título, se na vigência da prenotação.

Os dois últimos elementos, *f* e *g* devem ser lançados na mesma coluna destinada aos atos formalizados, observada, sempre, a ordem de sua ocorrência.

A respeito, dispõe, ainda, o art. 182: "Todos os títulos tomarão, no protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação".

Concluindo, o art. 188 nos seguintes termos: "Protocolizado o título (atenção para a expressão 'protocolizado o título'), proceder-se-á ao registro dentro do prazo de trinta dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes". Tais casos são os relacionados com o apontamento de segunda hipoteca e levantamento de dúvida, além de outros oportunamente lembrados.

Se considerarmos, portanto, o contido nos dispositivos acima reproduzidos, seremos levados a concluir que a regra é, efetivamente, a do lançamento, no protocolo – Livro n. 1, no momento da recepção, de todos os títulos recebidos para registro, estabelecendo-se, sempre, "*o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação*".

Estando o Cartório informatizado, esse lançamento poderá ser feito no momento exato da digitação do comprovante entregue ao interessado, o qual deverá conter o número da prenotação e elementos que identifiquem o título. Em São Paulo, a E. Corregedoria Geral da Justiça designou-o "recibo-protocolo" e determinou, como consta do item 11.1, Seção II, Capítulo XX, das mesmas Normas de Serviço, o seguinte: "O recibo-protocolo deverá conter, necessariamente (além do número da prenotação), nomes do apresentante, do outorgante e outorgado, a natureza do título, o valor do depósito prévio, a data em que foi expedido, a data prevista para eventual devolução com exigências (máximo de quinze dias), a data prevista para a prática do ato e a data em que cessarão automaticamente os efeitos da prenotação".

A escrituração do protocolo incumbe ao oficial, seu substituto, ou Escrevente para isso autorizado (art. 185) e deve ser feita em livro encadernado (art. 3.º). O § 2.º do art. 3.º faculta o uso de folhas soltas, as quais serão riscadas de forma a conter os requisitos mencionados, distribuídos em colunas, reservando-se espaço horizontal para cada prenotação, suficiente para anotações futuras na coluna destinada aos atos praticados ou eventual devolução. Se o espaço, em um ou outro caso, esgotar-se, a prenotação poderá ser trasladada para outra folha em andamento, com remissões recíprocas, mantendo-se, evidentemente, o mesmo número.

Com o avanço da informática, o protocolo tem sido escriturado via computador com bons resultados, facilitando o trabalho e oferecendo a mesma segurança ofertada pelas folhas soltas impressas e datilografadas.

Lançada a prenotação, o número de ordem e respectiva data serão reproduzidos no título (art. 183), elaborando-se, no fim do expediente, o termo diário de encerramento, focalizado a seguir.

4. Termo de encerramento diário

Para entendermos o significado e a importância desse termo, determinado pelo art. 184, da Lei 6.015/73, reiterado pelo item 23, Seção II, Capítulo XX, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, atrás já referidas, convém, preliminarmente, rever o texto dos arts. 208 e 209, da citada lei: "Art. 208. O registro começado dentro das horas fixadas não será interrompido, salvo motivo de força maior declarado, prorrogando-se o expediente até ser concluído.

"Art. 209. Durante a prorrogação nenhuma nova apresentação será admitida, lavrando-se o termo de encerramento no Protocolo."

No fim do dia, após lavrado o termo de encerramento teremos uma folha com as colunas dos requisitos exigidos pelo art. 175, da citada lei, e item 20, das aludidas Normas de Serviço (Seção II, Capítulo XX), preenchidas, *menos a destinada ao lançamento dos atos formalizados, que permanece em branco.*

Ora, se o oficial tem quinze dias para examinar o título (item 32, das mesmas Normas de Serviço (Seção II, Capítulo XX) e trinta dias para registrá-lo (art. 188, da lei), podendo ocorrer o caso de eventuais devoluções, reapresentações e, até mesmo, de suscitações de dúvidas, sujeitas a recursos, é óbvio que a aludida coluna *somente poderá ser escriturada à medida que os atos ou anotações correspondentes aconteçam.*

Assim sendo, se desejarmos colecionar, diariamente, em pastas próprias, as folhas soltas do protocolo, datilografadas, como permite o item 21 (Seção II, Capítulo XX), das Normas de Serviço da E. Corregedoria da Justiça do Estado de São Paulo, logo após o encerramento do expediente, teremos de o fazer com aquela coluna em branco. E, quando chegar o momento de consignar os elementos faltantes, elas terão de ser retiradas da pasta, de qualquer modo, a menos que o façamos à mão, recurso, convenhamos, não recomendável.

Se o protocolo for escriturado via computador acontecerá mais ou menos o mesmo, isto é, as folhas soltas serão colecionadas diariamente incompletas, em pasta própria, de modo que, para completá-las teremos de também retirá-las e imprimir outras. Não chegamos ao exagero de substituí-las a cada ato lançado, preferível, como é, fazê-lo ao esgotar-se o prazo de validade das prenotações do dia. Assim mesmo, como facilmente se percebe, uma ou outra anotação poderá permanecer em aberto, especialmente no caso de suscitação de dúvida, sujeita a recurso, como está.

Não vemos nenhuma irregularidade nessa prática, faz constatação de importância maior, que é a preservação dos dados arquivados na memória da máquina ou em disquetes, fitas ou outro recurso mais moderno, mantidas as

pastas por segurança subsidiária e para visualização mais ampla do momento diário, no papel.

Concluindo, reconhecemos que a utilização das expressões *termo de encerramento* pode confundir, passando, como ele passa, a idéia de nada mais poder ser lançado, uma vez lavrado. Todavia, assimilado função do protocolo, desfaz-se a confusão, certo, como é, que *ele diz respeito unicamente às protocolizações do dia, com a finalidade de impedir o ingresso de outro título qualquer, após cumprido o horário de expediente.*

5. Livro de recepção de títulos

Falamos da regra. Agora vamos falar da exceção.

Se o interessado solicitar apenas exame e cálculo dos respectivos emolumentos, o título deverá ser imediatamente lançado em livro para isso destinado, salvo, evidentemente, se as providências requeridas forem tomadas no ato, de forma a evitar o lançamento.

No Estado de São Paulo a E. Corregedoria Geral cria, para os títulos apresentados com tal finalidade, o *Livro de recepção de títulos* (item 09, das referidas Normas de Serviço (Provimento n. 58/89, alterado pelos de ns. 32/97 e 13/98). com os seguintes requisitos:

- a) número de ordem, que seguirá indefinidamente;
- b) data da apresentação, apenas no primeiro lançamento diário;
- c) nome do apresentante;
- d) natureza formal do título;
- e) datada da devolução do título;
- f) data da entrega ao interessado.

Considerando não assegurar, o apontamento nesse livro, nenhum direito à prioridade, deve ser exigido requerimento específico do interessado, para salvaguardar a responsabilidade do oficial.

Uma vez lançado o título, o oficial entregará ao interessado um comprovante, identificando-o. Em São Paulo, como dispõe o item 11.2, das referidas Normas de Serviço da E. Corregedoria, ele deverá conter, além dos dados identificadores, mais o dia da expedição, a data da retirada e a *expressa advertência de não implicar, esse tipo de lançamento, no direito à prioridade prevista no art. 186, da Lei 6.015/73.*

6. Prioridade

É a preferência de um direito sobre outro, que se lhe oponha, determinada pela ordem de precedência do lançamento, no protocolo, do título a ele correspondente. Nas palavras do mestre Afrânio de Carvalho, em sua conceituada obra *Registro de imóveis*, significa que "num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento".

Não é, pois, sem razão a preocupação do art. 11, da Lei 6.015/73, ao determinar a adoção, pelos Oficiais Registradores, do "*melhor regime interno de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação de seus títulos*".

A preocupação com a *ordem* de prenotação dos títulos continua no art. 182, segundo o qual os títulos serão apontados, no protocolo, "*em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação*". A explicação para ela vamos encontrar no art. 186, cujo teor vale a pena transcrever: "O número de ordem determinará a prioridade do título e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente".

Obviamente, só haverá contradição entre um título e outro se objetivarem o mesmo imóvel. Isso ocorrendo, o prenotado em primeiro lugar excluirá o outro, mesmo que tenha sido lavrado depois.

A intenção da lei, como se percebe, foi estabelecer uma regra, mas, no seu próprio texto, vemos uma exceção, inserta no art. 189, cujo teor vale relembrar: "Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-la, aguardará durante trinta dias que os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será inscrito e obterá preferência sobre aquele".

A rigor, no caso de duas hipotecas não há exclusão de uma em relação a outra. A primeira não impede o ingresso da segunda ou de uma terceira ou quarta, uma vez que o ideal buscado pela lei é a inscrição delas de acordo com o grau de cada uma, ou, em outras palavras, obedecendo-se a ordem de constituição das mesmas.

Está claro nas palavras acima que o ideal perseguido pela lei contraria frontalmente o princípio da prioridade, apoiado, como vimos, na ordem de apresentação dos títulos. Se esta regra fosse imutável, a hipoteca, constituída em segundo grau, mas apresentada em primeiro lugar, não teria, absolutamente, de aguardar trinta dias para obter preferência sobre a de primeiro grau.

Não é outra a opinião de Afrânio de Carvalho, em sua obra *Registro de imóveis*, ao comentar o art. 837, do CC, determinante da inserção do art. 189 na Lei 6.015. São suas as palavras seguintes: "Ao guardar a prioridade para a hipoteca convencionada como primeira, pondo temporariamente de espera a hipoteca contraída como segunda, mas que se apresentou com antecedência

no registro, o Código mais uma vez se desvia do rigor do princípio, segundo o qual a prioridade se afere no momento da apresentação do título ao registro, sem levar em conta a estipulação".

Seja como for, a lei não autoriza o registro, no mesmo dia, de dois títulos contraditórios, como consta dos arts. 190 e 191. Não vemos razão plausível para isso, tendo em vista que, lançados os registros, no mesmo dia, pela ordem determinada na protocolização, o resultado seria o mesmo, especialmente levando-se em conta *retroagirem, os seus efeitos, à data da prenotação*.

Impõe-se, ainda, a respeito, análise mais profunda. Com efeito, existem casos em que a contradição observada *veda obrigatoriamente* o acesso ao fólio real do título prenotado em segundo lugar, simplesmente porque, com o registro do primeiro, esgota-se a disponibilidade. Isso acontece com duas vendas do mesmo imóvel. Seguindo a regra, a primeira será registrada, não obstante lavrada depois, e a segunda será recusada porque o imóvel não mais se encontra em nome do transmitente. Constatando haver fraude ou má-fé, o oficial pode comunicá-la ao seu Juiz Corregedor.

Outra exceção à ordem geral pode ser vista no art. 192, cuja reprodução aqui vale a pena: "O disposto nos arts. 190 e 191 não se aplica às escrituras públicas da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente, a hora de sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar".

A origem dessa disposição legal também vamos encontrar no Código Civil, mais precisamente no art. 836, sendo discutível sua utilidade, considerando que, rarissimamente, escrituras da mesma data e prenotadas em um mesmo dia, mencionem a hora da lavratura.

Essa é mais uma quebra da sistemática de aferição da prioridade. Há casos, porém, em que, acima da ordem geral, paira outra, determinada pela necessidade de se obedecer a seqüência natural dos direitos. Falamos, exemplificativamente, do princípio da continuidade, segundo o qual nenhum título pode ser registrado sem que o anterior o tenha sido. Isso acontece com certa freqüência. Apresenta-se uma escritura e, em seu exame, nota-se não ter registro o título aquisitivo, impondo-se sua apresentação. Protocolado dias após, será registrado em primeiro lugar impositivamente.

O caso acima, apesar de sua lógica simples, foi exposto para demonstrar que *o direito à prioridade regido pela ordem de apresentação dos títulos só tem razão de ser em relação a outro que lhe oponha*. E mesmo que, no futuro, fosse adotada pela lei a *reserva de prioridade*, defendida por tratadistas importantes, entre os quais incluímos o Dr. Marcelo Terra, ainda assim, a preocupação seria com *eventual oposição*.

7. Contraditório

Com o objetivo de assegurar ao apresentante prioridade de direitos decorrentes da precedência de seu título em relação a outro que se lhe oponha, a E. Corregedoria Geral de São Paulo determinou, nos termos do item 10, das Normas de Serviço, já mencionadas, o lançamento obrigatório no Indicador Pessoal dos nomes das pessoas envolvidas na transmissão ou oneração ou a criação de um fichário provisório.

A finalidade desse fichário é estabelecer mecanismo de controle de tramitação simultânea de títulos contraditórios ou excludentes de direitos sobre um mesmo imóvel. Pode ser organizado em programa próprio, no computador, e deve ser escriturado no ato da prenotação. Nele são lançados os nomes dos titulares de domínio ou direitos transferidos ou onerados, tais como outorgantes vendedores, transmitentes em títulos judiciais, inclusive inventariados e respectivos cônjuges, em partilhas ou adjudicações, promitentes vendedores, cedentes, devedores, hipotecantes, executados (no caso de penhoras, arrestos, seqüestros, ou qualquer outra medida envolvendo gravame a imóvel) e, ainda, pessoas cujos bens foram gravados com cláusulas restritivas ou declarados indisponíveis. Facultativamente, poderão ser incluídos dados relativos ao imóvel e sua origem.

O contraditório funciona como indicador provisório, enquanto os nomes das pessoas nele envolvidas não são lançados no Livro n. 5 – Indicador Pessoal, por ocasião do registro. Especialmente nas grandes comarcas, onde são apresentados muitos títulos diariamente, esse fichário tem se revelado utilíssimo no controle da prioridade, evitando, como efetivamente evita, bem escriturado, que um título contraditório, prenotado em segundo lugar, acabe registrado em primeiro.

Não é comum a apresentação de títulos conflitantes, mas acontece e o perigo é grande, havendo casos de prejudicados que acionaram o registrador por perdas e danos. Constatada a presença de títulos nessa situação, o Escrevente Autorizado, encarregado do protocolo, deve levá-los imediatamente ao oficial, para resolver o caso.

Em princípio, os lançamentos no contraditório, seja em fichas ou no computador, podem ser cancelados, uma vez escriturados os Indicadores Pessoal e Real, mas é recomendável, em caso de devolução, mantê-los ainda por algum tempo, além do prazo da prenotação, tendo em vista a sua virtude de acusar, no momento mesmo da prenotação, a presença de outro título conflitante. Isso pode ser útil.

Há tempos, prenotamos um formal de partilha. Os nomes do falecido e viúva meeira foram lançados no contraditório. Infelizmente, ele não pode ser registrado em razão das irregularidades ostentadas. Foi devolvido, permanecendo arquivados o extrato ou minuta do registro e cópia da nota devolutiva. Vencido o prazo da prenotação, uns dois ou três meses após surgiu, no Cartório, uma escritura na qual o falecido, declarado vivo, mas já enterrado quando de sua lavratura, transmitia o imóvel. Percebemos a fraude, no ato, e encaminhamos o caso ao Juiz Corregedor.

8. Prazo de validade da prenotação

Dispõe expressamente o art. 205: "*cessarão automaticamente os efeitos da prenotações se, decorridos trinta dias do seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender as exigências legais*".

Muitas dúvidas foram levantadas sobre esse texto, dando margem, como dava, a duas interpretações diferentes. E elas tinham sua razão de ser. A primeira entendia que o prazo estabelecido deveria ser contado do *lançamento do título no protocolo* e a outra defendia a tese da contagem a partir do lançamento no protocolo de eventual devolução. Os defensores desta última tese argumentavam somente ficar caracterizada a "*omissão do interessado em cumprir as exigências legais*", se tendo prazo para satisfazê-la, se omitisse.

Algumas decisões contraditórias chegaram a ser editadas, em São Paulo, mas as dúvidas acabaram inteiramente dissipadas pelos Provimentos ns. 32/97 e 13/98, da E. Corregedoria Geral da Justiça, e pareceres que os acompanharam, deixando assentado, como claramente deixaram, dever ser, esse prazo, contado efetivamente *a partir do lançamento do título no protocolo*.

Conciliando, no caso, a determinação da lei com o interesse da parte, inteligentemente, a E. Corregedoria, criou um prazo para exame do título, como adiante veremos.

Outra dúvida dirimida pelos referidos provimentos foi quanto à forma de contagem do trintídio. Nenhum autor escrevera a respeito e muitos colegas, nos quais nos incluíamos, entendiam que a correta seria a prescrita pelos arts. 125, do CC, e 184, do CPC, não contando, portanto, o dia do lançamento e prorrogando-se o do vencimento, caso este ocorresse num feriado, sábado ou domingo, até o dia útil seguinte.

Entendeu, no entanto, a E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, que o critério já fora estabelecido pelo citado art. 205, da própria Lei 6.015/73, contando-se, portanto, o dia da protocolização do título e esgotando-se o prazo, impreterivelmente, no trigésimo dia corrido, o que nos leva a cancelar a prenotação na segunda-feira, na primeira hora, se o prazo encerrar no sábado ou domingo. Haverá, possivelmente, quem ainda discorde desse critério.

9. Prorrogação do prazo de validade da prenotação

O texto da Lei 6.015/73, lido de maneira fria, não nos oferece nenhum dispositivo abordando, de maneira clara e específica, a possibilidade de prorrogação do prazo de validade da prenotação. Todavia, leitura mais atenta, nos mostra que ela pode ocorrer.

Um dos casos resulta dos procedimentos previstos no art. 189. Diz ele que, apresentada segunda hipoteca com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-la, aguardará por trinta dias o ingresso da primeira. Esgotado esse prazo, sem que isso aconteça, a segunda será inscrita

e obterá preferência sobre aquela. É fácil perceber que, isso acontecendo, a segunda somente será registrada no trigésimo primeiro dia, mantida a mesma prenotação.

Outro caso é o da suscitação de dúvida (art. 198 e seguintes). Embora os procedimentos previstos nesses dispositivos, como a representação do oficial ao Juiz, após exame do título, a manifestação da Promotoria Pública e a sentença final, teoricamente deveriam estar concluídos dentro de trinta dias, a contar da protocolização, sabemos ser isso impossível, especialmente havendo recurso.

Podemos lembrar, também, os loteamentos e desmembramentos regidos pela Lei 6.766, de 19.12.1979. Protocolizado o título e devendo o oficial gastar até quinze dias para examiná-lo, fatalmente será ultrapassado o trintídio fixado para o registro, mesmo estando perfeita a documentação, pela simples razão de impor, o art. 19 dessa lei, a publicação de edital com quinze dias para impugnação, a qual pode ou não ocorrer.

Lembramos, ainda, a instituição de bem de família, também sujeita à prévia publicação de edital com duração de 30 dias.

Finalmente, não podemos ignorar que os títulos irregulares devolvidos podem reingressar no último dia de vigência da prenotação, não se caracterizando, assim, a "omissão da parte em atender as exigências legais", prevista no art. 205, da Lei 6.015/73.

Estudando a questão, a E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, sabiamente, através do Provimento n. 32/97, introduziu o item 36.2, no Capítulo XX, das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, cujo teor é o seguinte: "Será também prorrogado o prazo da prenotação se a protocolização de reingresso do título, com todas as exigências cumpridas, ocorrer enquanto vigente a primeira prenotação".

10. O exame do título – Dever de qualificação

Protocolizado, o título, como consta do art. 188, atrás reproduzido, será ele registrado dentro de trinta dias, salvo nos casos de prorrogação do prazo da prenotação. Para isso, impõe-se, obviamente, o seu exame, mas a Lei 6.015/73 não previu isso, o que nos leva a supor ser também de trinta dias o prazo destinado a tal providência.

Ora:

- a) se a regra é a prenotação imediata de todos os títulos recebidos para registro;
- b) se o prazo de sua validade começa a contar da protocolização do documento; e

c) se o oficial gastar trinta dias no exame do mesmo e acabar devolvendo-o, – então, tudo isso acontecendo, a parte interessada não terá prazo algum para cumprir as exigências formuladas e ficará sem o resguardo de preferência em relação a outro contraditório eventualmente protocolado depois.

Bem pesada a situação e analisando os termos do citado art. 205, verificamos que o cancelamento da prenotação, no fim de trinta dias, contados da protocolização, caso o título seja devolvido, está ali condicionado à existência de omissão da parte em atender as exigências legais. E essa omissão só poderá ser caracterizada se o interessado, tomando conhecimento delas e tendo prazo razoável para satisfazê-las, quedar-se inerte, deixando que ele transcorra sem providência alguma.

Atenta ao problema, a E. Corregedoria do Estado de São Paulo, por via do já aludido Provimento n. 32/97, houve por bem estabelecer o prazo de quinze dias para o exame do título, ficando a parte interessada com os outros quinze dias para satisfazer as exigências legais formuladas pelo oficial, suprindo, assim, a omissão da lei.

Resolvido esse impasse inicial, mas persistindo no assunto, veremos que nenhum título, judicial ou não, encontra-se livre da apuração de sua validade e legalidade. Não é, pois, sem razão, que a Lei 6.015/73 determina, de maneira expressa, o seguinte:

"Art. 222. Em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula anterior, seu número e cartório.

"Art. 223. Ficam sujeitas à obrigação a que alude o artigo anterior as partes que, por instrumento particular, celebrarem atos relativos a imóveis.

"(...)

"Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos atos judiciais, as partes indiquem com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se ele fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo certidão do registro imobiliário.

"Parágrafo primeiro – As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro."

Como se vê da simples leitura dos dispositivos acima, a lei não faz nenhuma distinção entre escrituras públicas, contratos particulares e títulos judiciais, quanto a tais exigências, estando todos sujeitos ao rigor do disposto no parágrafo segundo do mesmo art. 225, *ao considerar irregulares*, para efeito de

matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a do registro anterior.

Em abono da tese de que os títulos judiciais não escapam ao crivo do registrador poderiam ser trazidas à colação inúmeros julgados, inclusive alguns recentes, formadores da orientação estabelecida pelo E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, parecendo-nos suficientes alguns expressivos. Um deles é enfático: "Não há distinção na lei entre títulos judiciais e extrajudiciais para fins de exame do Oficial do Registro de Imóveis" (Apelação Cível 993-0, de 1982, Relator o Desembargador Affonso de André, *apud* Narciso Orlandi, *Registro de imóveis*, Saraiva, verbete 145).¹

E mais: "O Oficial do Registro de Imóveis não é mero registrador de títulos. Incumbe-lhe o exame dos títulos à luz dos princípios norteadores do sistema registrário (...). Mesmo os títulos judiciais estão sujeitos a esse exame e podem ser objeto de procedimento de dúvida" (Apelação Cível 980-0, de 28.12.1981, Relator o mesmo Desembargador Affonso de André, *idem*, verbete 83).

A qualificação do título, tenha, portanto, a origem que tiver, é *direito ou, melhor, dever do registrador*, não constituindo nenhum desrespeito ao tabelião, escrivão ou juiz, a sua recusa em razão de falhas anotadas. Isso significa conservar, o oficial, a independência, dentro de suas atribuições, não podendo perder de vista a finalidade primordial do registro imobiliário, que é a segurança jurídica. Por isso mesmo, um dos princípios norteadores de seu mister é o da legalidade ou, em palavras mais explícitas, o respeito integral à lei, venha de onde vier o título.

Falamos em independência. Vejamos o que diz, a respeito, o culto magistrado. Dr. Ricardo Henry Marques Dip, especialista em assuntos registrários, com atuação na Primeira Vara de Registros Públicos e na Corregedoria Geral da Justiça, em São Paulo, hoje no Tribunal de Alçada, ao discorrer sobre o dever de qualificação registrária pessoal e independente do oficial, em brilhante trabalho publicado sob os auspícios da Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de São Paulo (Departamento de Registro de Imóveis): "Além disso a qualificação deve exercitar-se de modo independente, sem o que não haveria verdadeiro juízo prudencial: o registrador não é mero executor de ordens superiores concretas a respeito de um registro" (p. 83). Prosseguindo mais adiante (p. 87): "(...) Uma verdadeira independência dos registradores tem-se com sua atuação imparcial, com sua subordinação à lei, em que não ceda ao temor de desagradar as autoridades superiores sempre que elas ultrapassem os limites legais de sua atividade".

Obviamente, ao exercitar a sua independência, o oficial não pode descumprir ordens e instruções regulares de seus superiores. Além disso, impõe-se-lhe o respeito aos limites de sua atribuição, a fim de não adentrar área de ação exclusiva da autoridade judiciária.

Um caso ilustrativo da tese exposta é o que passamos a narrar, substituindo os nomes verdadeiros das pessoas envolvidas por outros fictícios:

Antônio de Souza, qualificando-se solteiro, adquiriu determinado imóvel. Algum tempo depois veio a falecer Maria Pereira, sua concubina, com quem vivia há muitos anos, deixando filhos. Antônio, homem correto, não teve dúvida em abrir o competente inventário e arrolar como bem a partilhar, entre seus herdeiros, a meação da companheira no referido imóvel, adquirido, como fora, na constância do concubinato.

Pois bem. O MM. Juiz do feito concordou com a pretensão exposta, reconhecendo Maria como meeira e determinou se fizesse a partilha nos termos propostos.

Apresentado, para registro, respectivo formal de partilha, o registrador competente recusou-se a recepcioná-lo sob o fundamento de que havia, no caso, quebra do princípio da continuidade, visto Maria ser estranha ao fólio registral, impondo-se, conseqüentemente, a sua retificação, pelos meios próprios, no sentido de lá acrescentar o nome da concubina, também como adquirente. Não se conformando com a recusa, Antônio pediu suscitação de dúvida.

Não cabe aqui comparar concubinato com casamento, nem perquirir sobre a afinidade dos direitos deles decorrentes. Na verdade, o concubinato se identifica com a sociedade de fato e, como tal, deve ser tratado. Se o Juiz que presidiu o inventário, atuando estritamente dentro de sua esfera de competência, reconheceu como válida a sociedade existente, não cabia mesmo ao registrador investir contra a decisão, mas impunha-se-lhe, incontestavelmente, o direito de levantar a questão atinente à falha registrária.

A dúvida foi julgada improcedente pelo eminente Juiz, Dr. Marcelo Martins Berthe, então em exercício na Primeira Vara de Registros Públicos, autorizando, portanto, o registro, mas deixando consignado o seguinte: "É de ficar claro que não caberia mesmo ao zeloso oficial, no âmbito meramente administrativo, decidir pelo registro sem indagar da impossibilidade resultante do fato de não figurar a inventariada como titular do domínio. Era seu dever cingir-se aos elementos tabulares de que dispunha. Agiu corretamente, portanto, ao recusar o registro e remeter a questão para este Juízo, na forma da lei" (Proc. 575/89, da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo).

Como vimos, o registrador não fundou sua recusa na questão relativa ao direito material apreciado pelo Juiz do inventário porque, se o fizesse, estaria adentrando indevidamente seara alheia. Acertadamente, sustentou a dúvida com o argumento da ruptura do trato contínuo, assunto estritamente registrário. Acolhendo o argumento, mas contornando o obstáculo, o julgador determinou ao oficial fizesse a retificação reclamada à vista do próprio formal de partilha, colocando, de maneira inteligente, ponto final na pendência.

Além da fidelidade à imparcialidade e independência, inerentes à função do oficial, a qualificação do título requer conhecimento das atribuições do Registro de Imóveis. Envolve, também, a apreciação da sua natureza formal: a conferência da documentação a ele anexada e a observância de princípios

importantes, como legalidade, continuidade e especialidade. Vejamos um item de cada vez.

11. Atribuições do Registro de Imóveis

O art. 167 relaciona, no inc. I, os atos sujeitos a registro, esclarecendo o art. 178 quais os destinados ao Livro 3, reservados os demais, em sua grande maioria, ao Livro 2. No inc. II, vão listados aqueles subordinados à averbação, além, naturalmente, de eventuais alterações que afetem o registro.

O elenco dos atos registráveis foi acrescido recentemente da alienação fiduciária de imóvel em garantia, regulada pela Lei 9.514, de 20.11.1997. Entre as desapropriações (item 34, inc. I, do art. 167), podemos acrescentar, ainda, as que objetivam imóvel rural, por interesse social, para fins de reforma agrária, nos termos do art. 17, da Lei Complementar 76, de 06.07.1993, alterada pela LC 88, de 23.12.1996.

Da lista dos averbáveis participam mais os seguintes:

- a) "a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista em lei" (art. 247);
- b) o regime de bens diverso do comum, quando houver pacto antenupcial (art. 244);
- c) o regime de separação de bens, quando determinado por lei (art. 245).

Aos itens do inc. II, do art. 167, assim acrescentados, foram, ainda, acrescentados mais os seguintes por leis diversas;

14 – das sentenças de separação judicial de divórcio e nulidade ou anulação de casamento quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos sujeitos a registro (acrescentado pela Lei 6.850, de 12.11.1980);

15 – das retificações e ratificações de contrato de mútuo (Lei 6.941, de 14.09.1981);

16 – do contrato de locação, sem cláusula de vigência no caso de alienação, para fins de exercício do direito de preferência (acrescentado pelo art. 33, da Lei 8.245, de 18.10.1991);

17 – do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário (acrescido pela referida Lei 9.514/97).

O acréscimo introduzido no item 15 é óbvio e o do item 14 constitui, na verdade, ato de registro, introduzido como foi pela citada Lei 6.850/80 para abrir espaço às sentenças de separação judicial e divórcio em substituição às de desquite, já previstas no item 22, do inc. I, sem prejuízo, naturalmente, de eventual averbação, caso não haja partilha.

Diz o art. 169 que todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo: "I – as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

"II – os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas."

Por sua vez, esclarece o art. 171 que "os atos relativos a vias férreas serão registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha".

Além dos casos expressamente indicados no inc. II, do art. 167, informa o art. 246, que serão averbadas, ainda, na matrícula, "as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro".

12. Títulos

A rigor, para o registrador, títulos são todos aqueles lançados no protocolo, inclusive simples requerimentos. Em sentido estrito, porém, são os instrumentos formalizadores de aquisições, inclusive por via judicial, cessões e onerações, nas quais se incluem as medidas constritivas. Quanto ao seu aspecto formal e de acordo com o art. 221, da Lei 6.015/73: "Somente são admitidos a registro:

"I – escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

"II – escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

"III – atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como as sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

"IV – cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo."

Dos termos iniciais desse dispositivo legal podemos inferir que a designação "título" estaria, de fato, reservada somente para aquele sujeito a registro. Essa não é, entretanto, a melhor interpretação, conhecida, como é, a existência de títulos, envolvendo cessões de direitos (v. art. 167, inc. II, n. 3, da Lei 6.015/73), cauções, locações (v. Lei do Inquilinato) e até contratos preliminares de promessa de venda e compra (art. 35, § 4.º, da Lei 4.591/64), sujeitos à averbação. Logo se vê, portanto, estar utilizando, o legislador, as expressões "registro" e "título" em sentido amplo.

Insistindo nesse ponto, há quem entenda poder, um ofício, equiparar-se a título se estiver substituindo um mandado. Em trabalho denominado *Títulos judiciais*

– *questões controvertidas e aspectos práticos*, apresentado no Congresso do Irib, em Blumenau, pelo Dr. Kioitsi Chicuta, titular, durante muitos anos, da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, hoje no Tribunal de Alçada, o assunto foi abordado com propriedade. São dele as seguintes palavras: "A própria natureza do documento impede a sua aceitação como título. Excepcionalmente, no entanto, o ofício encobre verdadeiro mandado e que na sua acepção mais ampla é vocábulo designativo de ordem ou determinação imperativa e, em sentido jurídico, de ordem escrita emanada de autoridade judicial ou administrativa, ou seja, de agente do Poder Público. Ora, desde que o conteúdo do ofício possa ser enquadrado como tendo a mesma intensidade e força do mandado, ainda que equívoco de forma, nada impede a sua recepção".

De fato, se em lugar de expedir mandado, o magistrado preferir o ofício solicitando ato averbatório, para cujo fim fornece todos os elementos necessários, e lançar nele sua assinatura, isso eqüivalerá a uma ordem. Afinal de contas, a autoridade solicitante é a mesma com poderes para ordenar. Aceitando como título, por outro lado, o art. 221, certidão passada pelo escrivão, com mais razão cremos poder, o oficial, receber um ofício assinado pelo Juiz.

13. Documentação

Alguns documentos acompanham os títulos ao registro, dependendo de sua natureza e outras circunstâncias. Assim é que, além do comprovante do recolhimento do imposto de transmissão "inter-vivos", os translativos da propriedade urbana devem trazer as certidões negativas de tributos (no Estado de São Paulo basta a municipal).

Se o adquirente dispensar estes últimos documentos, por meio de declaração inserta no título, as partes contratantes responderão por eventuais débitos em atraso, nos termos do Decreto 93.240, de 09.09.1986, parágrafo segundo do artigo primeiro, regulamentador da Lei 7.433, de 18.12.1985. Idêntica dispensa já constava do art. 36, da Lei Estadual 4.476, de 20.12.1984 e encontra-se mencionada no item 16, letra e, capítulo XIV, seção I, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Tratando-se de unidade autônoma em edifício submetido ao regime de condomínio, documento assinado pelo síndico atestando a quitação de despesas condominiais, também é necessário. Igualmente, se o adquirente o dispensar, o tabelião fará constar declaração nesse sentido (ver o mesmo item 16, letra e, das Normas de Serviço acima referidas).

Ao lavrar a escritura compete ao tabelião, de acordo com o mesmo Decreto 93.240, artigo primeiro, inc. IV, consignar a apresentação de certidões pessoais em nome dos alienantes, as quais também poderão ser dispensadas, caso em que se fará constar declaração expressa da inexistência de ônus reais, judiciais ou extrajudiciais e de outras ações reais e pessoais reipersecutórias (ver o mesmo item 16, letra d, das mesmas Normas de Serviço).

Cuidando-se de imóvel rural, o tabelião, ao lavrar escritura, deve exigir o certificado de cadastro do Incra, fazendo constar na mesma a área do imóvel, número de módulos e fração mínima de parcelamento, cujos dados serão consignados na matrícula obrigatoriamente. Acompanhando o título ao Registro deverão vir os cinco últimos recibos do ITR ou certidão da Receita Federal provando a inexistência de débitos.

Falando, ainda, de escritura pública, as eventuais procurações serão examinadas pelo Notário. Isso, entretanto, não acontece com os instrumentos particulares. Neste caso a obrigação é do oficial. A propósito, leve-se em consideração que os mandatos devem ser públicos no caso de transmissão ou promessa de alienação, exigindo-se traslados atualizados, diante da possibilidade de haver revogação.

Nos instrumentos particulares envolvendo pessoas jurídicas, cabe, igualmente, ao oficial exigir a apresentação do contrato de constituição das mesmas, com o objetivo de comprovar a capacidade de representação das pessoas que assinam por elas.

Documentos importantes nas alienações e onerações, a qualquer título, são as certidões de quitação de débitos previdenciários. Elas são exigidas pela Lei 8.212, de 24.07.1991, cuja consolidação foi publicado no *Diário Oficial da União* de 11.04.1996, ensejando a edição do Decreto 2.173, de 05.03.1997, que aprovou o Regulamento da Organização e Custeio da Seguridade Social, publicado no dia seguinte.

Tal exigência está contida no art. 47 da Lei e 84 do Decreto e diz respeito a todas as modalidades de contribuições previdenciárias. Não é, pois, sem razão, que o § 12, do citado art. 84, diz textualmente: "O documento de inexistência de débito será fornecido pelos órgãos locais competentes:

"a) do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, em relação às contribuições de que tratam as alíneas *a, b, c, d e e*, do parágrafo único do art. 16;

"b) da Secretaria da Receita Federal – SM, em relação às contribuições de que tratam as alíneas *f e g*, do parágrafo único do art. 16."

As contribuições com recolhimento ao INSS são as trabalhistas e a novidade foi a criação, na lei referida, de nova contribuição sobre o faturamento e o lucro das empresas, cujo recebimento ficou a cargo da Secretaria da Receita Federal.

Independem da apresentação das certidões previdenciárias, nos termos do parágrafo dez, do mesmo art. 84, letra *a*, "lavratura ou assinatura de instrumento, ato ou contrato que constitua retificação, ratificação ou efetivação de outro anterior para o qual já foi feita a prova".

Também independem da apresentação das mesmas certidões as pessoas físicas, apesar da lei equiparar algumas delas às empresas. Para tal dispensa, tanto o alienante, como o hipotecante devem declarar, no título, não ser

empregadores, não estando, portanto, vinculados à Previdência Social, como tal.

Para as empresas comercializadoras de imóveis, a rigor, não existe, nem na Lei 8.212/91, nem em seu regulamento (Decreto 2.173/97), nenhuma dispensa da prova de quitação sob exame. Isso foi uma falha porque já havia precedentes anteriores autorizando-a em determinadas situações.

Procurando amenizar a situação, o Diretor de Arrecadação e Fiscalização do INSS tem editado várias ordens de serviço, como as de ns. 156, de 04.03.1997; 163, de 18.06.1997; e, mais recentemente, a de n. 182, de 30.01.1998, esclarecendo em que condições pode ser concedida a dispensa.

Assim é que, de acordo com esta última ordem de serviço, só estão dispensadas das referidas certidões as empresas dedicadas *exclusivamente à comercialização de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda*, desde que o imóvel transacionado não faça parte do ativo permanente. Sendo o caso, declaração nesse sentido deverá constar do título e do registro.

No caso de averbação de construção, reforma, ampliação ou demolição, a lei, em princípio, exige, além dos documentos municipais referentes à obra, mais as certidões previdenciárias do INSS e SRF, seja pessoa física ou jurídica o proprietário (ver inc. III, do art. 84, do Decreto 2.173/97).

Através, contudo, da Instrução Normativa 93, de 26.11.1993, a Secretaria da Receita Federal estabeleceu que a exigência só é válida quanto às empresas. Correta, portanto, essa postura, tendo em vista o disposto no § 13, do mesmo art. 84, segundo o qual as pessoas físicas estão isentas das contribuições sobre faturamento e lucro. E, se assim é, não há, de fato, razão para exigir delas tal documento.

Falando, ainda, sobre a prova de quitação em apreço nas averbações de construção, lembramos a existência de duas exceções:

1.^a) não prevalece a exigência quando a construção tiver sido *concluída* antes de 22.11.1966, data da edição do Dec.-lei 66 (ver alínea c, do § 10, do mesmo art. 84, repetindo disposição da Lei 8.212/91);

2.^a) estabelece o art. 45, do aludido Decreto 2.173, repetindo comando do art. 30, inc. VIII, da citada lei, que nenhuma contribuição à Seguridade Social é devida se a construção for residencial unifamiliar, do tipo econômico, destinada ao uso próprio, executada sem o concurso de mão-de-obra especializada e tiver área edificada não superior a setenta metros quadrados. Se for esse o caso, é dispensável a certidão previdenciária, devendo, o interessado, fazer declaração nesse sentido ao requerer a averbação, comprovando-se a área construída com o documento municipal comprobatório.

14. Município da legalidade

Embora ligada à especialidade e disponibilidade, o princípio da legalidade tem o seu campo próprio no exame de um título. Assim é que uma falha constatada na qualificação dos contratantes ou na caracterização do imóvel pode torná-lo irregular, mas não ilegal. Se, entretanto, for percebida nulidade em relação à forma, às pessoas ou ao objeto, a coisa muda de figura.

Prescreve o art. 145, do CC: "*É nulo o ato jurídico:*

"I – quando praticado por pessoa absolutamente incapaz (artigo quinto);

"II – quando for ilícito, ou impossível, o seu objeto;

"III – quando não revestir a forma prescrita em lei (arts. 82 e 130);

"IV – quando for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

"V – quando a lei taxativamente o declarar nulo ou lhe negar efeito."

Pessoa absolutamente incapaz é um menor de dezesseis anos ou um interdito. Objeto ilícito é aquele oriundo de grilagem e impossível é um imóvel inexistente. O melhor exemplo de título não revestido da forma própria é uma escritura de venda e compra outorgada por instrumento particular sem lei que a autorize. Preterir solenidade prescrita por lei seria um testamento público lavrado sem a presença das cinco testemunhas exigidas e nulidade taxativamente declarada em lei pode ser exemplificada com o caso a seguir relatado. Em razão de sua importância, mais adiante voltaremos a falar do caso de título não revestido de forma própria.

As nulidades referidas no art. 145, do CC, algumas das quais foram sugeridas anteriormente, poderão ser alegadas por qualquer interessado ou pelo Ministério Público e serão pronunciadas pelo juiz, "quando conhecer do ato e as encontrar provadas" (art. 146 e seu parágrafo).

Apesar da clareza do inc. V, do art. 145, anteriormente aludido, vejamos o que acontece quando o juiz toma conhecimento de uma nulidade expressa em lei.

Estabelece o art. 90, do Decreto 2.173/97, que aprovou o novo Regulamento da Organização e Custeio da Seguridade Social, repetindo o contido no art. 48, da Lei 8.212/91, o seguinte, a respeito da falta de apresentação da certidão negativa de débitos previdenciários na lavratura ou registro de escritura de alienação ou oneração: "A prática de ato com a inobservância do disposto no art. 84 (47 da lei) ou o seu registro acarretará a responsabilidade solidária dos contratantes e do oficial que lavrar ou registrar o instrumento, *sendo nulo o ato para todos os efeitos*".

Não foi isso o decidido pelo Superior Tribunal de Justiça, 3.^a Turma, em recurso especial (registro 92.500/AM – 96/002173-8), interposto pelo Banco do Brasil contra Ernesto Martinez Rodrigues, sendo Relator o Ministro Eduardo Ribeiro. Diz a ementa: "A alienação de imóvel. Contribuições sociais. Certidão

negativa. A falta de apresentação dessa certidão faz o ato *ineficaz em relação à previdência*, podendo proceder-se à penhora do bem como se alienação não tivesse havido. Não pode ser alegada por terceiro, inteiramente estranho à razão de ser da norma".

Mais explícito foi o Relator, Ministro Eduardo Ribeiro, em seu voto: "Merecesse a norma em exame ser interpretada simplesmente como resulta de sua literalidade, poderia ter razão o recorrente. Isso, entretanto, levaria dos maiores absurdos, não se podendo aceitar exegese a isso conducente. Em verdade, a razão de ser daquela disposição está em propiciar garantia para cobrança de débitos pertinentes às contribuições sociais. Entretanto, de sua expressão literal decorreria que o ato seria nulo pelo simples fato de não se apresentar a certidão negativa, ou seja, ainda que ulteriormente se viesse a demonstrar inexistir qualquer débito".

Podemos inferir o seguinte da decisão anterior:

a) a melhor interpretação do preceito do art. 90, do Decreto ou do art. 48, da Lei da Previdência, nos leva a concluir que o ato ou registro de instrumento de venda ou oneração de imóvel sem os documentos previdenciários *não é nulo para todos os efeitos*, mas apenas *ineficaz* em relação à Previdência Social; e

b) a falha existente não aproveita a terceiros, significando dizer que somente a Previdência Social pode invocar a ineficácia do ato.

A mesma posição já era adotada pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo quando da penhora de imóvel em ações executivas. Constatada, assim, a existência de alienação em fraude à execução, o Juiz do feito não precisa determinar o cancelamento do registro, bastando declarar a ineficácia do ato em relação ao credor, permitindo o acesso da medida constitutiva.

Em ambos os casos citados a orientação assumida é sábia porque prevê a possibilidade da dívida ser paga pelo adquirente, evidenciando, com isso, a desnecessidade do cancelamento e evitando a problemática restauração do registro eventualmente anulado.

Após esses exemplos de nulidade retomamos o fio. O ato jurídico pode ser simplesmente *anulável* (art. 147 do CC), por incapacidade relativa do agente (art. sexto) e por vício resultante de erro, dolo, coação, simulação, ou fraude (arts. 86 a 113). Uma vez ratificado pelas partes convalida-se, desde que não haja prejuízo a terceiro (art. 148).

É, pois, inteiramente procedente a afirmação de Afrânio de Carvalho, em sua conhecida obra *Registro de imóveis*, Forense, segundo a qual, "a validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem e da faculdade de disposição do alienante".

Diz, ainda, o mestre, que o registro, "embora tenha efeito constitutivo, não o tem de saneador". Prosseguindo nos seguintes termos: "Assim, quem quer que, fiado na inscrição, adquira a propriedade ou outro qualquer direito real

está exposto ao risco de ver contestada a sua aquisição, se o alienante inscrito no registro não era o verdadeiro titular. Não adianta ao titular inscrito a presunção criada em seu benefício pelo art. 859 do Código Civil, a não ser para deslocar para o verdadeiro titular o ônus da prova, porquanto essa presunção, como qualquer outra, cede à prova contrária".

Há pouco tempo percebemos ilegalidade em escritura na qual o vendedor compareceu acompanhado de mulher que não era a verdadeira. Isso foi possível checando a certidão de casamento apresentada, que era falsa. Encaminhado o título ao Juiz Corregedor, este determinou o cancelamento da prenotação e desautorizou sua inscrição, remetendo-o à Procuradoria-Geral da Justiça para abertura de inquérito.

Aí está um caso que acontece com certa freqüência, especialmente quando é alienado imóvel objeto de velha transcrição, na qual não foi declinado o nome da esposa do adquirente.

Como se vê, as nulidades podem ocorrer no seio do próprio título, nas procurações eventualmente utilizadas, ou na documentação complementar.

Há decisões entendendo não ser da alçada do oficial por em dúvida a autenticidade dos títulos apresentados para registro, desde que preencham as formalidades legais, não lhe competindo, também, questionar requisitos intrínsecos dos mesmos, penetrando no seu conteúdo, para inquiná-los de ilegais.

Aos prejudicados cabe o direito de reclamar no Judiciário eventuais prejuízos, dizem alguns tratadistas, mas, cumprindo ao oficial o dever de verificar a validade e a legalidade do título examinado, não pode ele deixar de impugná-lo, a bem da segurança jurídica, se notar qualquer nulidade. Deve fazê-lo ainda que, para isso, tenha de lançar mão de outros recursos ao seu alcance para comprová-la. O que não lhe confere a lei é o direito de obstar o registro por mera suspeita.

Nem sempre, porém, a ilegalidade repousa em nulidades constatadas ou títulos e documentos falsos. Existem aqueles autênticos, verdadeiros, mas que, infelizmente, não têm acesso por falta de contemplação na lei. É o caso do arrendamento rural, da cessão de direitos hereditários, da transferência de posse, não incluídos no inc. I, do art. 167, da Lei 6.015/73, destinados aos registros; do protesto contra alienação de bens e do estado de concubinado regulamentado pela Lei 9.278, de 10.05.1996, não inseridos no inc. II, relativo às averbações.

Daí a importância de bem conhecer a relação de atos cujo acesso é admitido pelo art. 167.

Lentamente a promessa de permuta vai ganhando um lugarzinho ao sol entre os títulos registráveis e, talvez, mais adiante, também a promessa de doação ou de dação em pagamento. Se formos à Lei 4.591/64, verificaremos, no art. 32, sobressair, como documento e corporação, o título de propriedade "ou de

promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de *permuta* (...)".

Comentando as alternativas mencionadas, entre as quais encontra-se a promessa de permuta, Caio Mário da Silva Pereira, em sua obra *Condomínio e Incorporações* (p. 262), diz o seguinte: "Mas não esgota as hipóteses, pois que tem o mesmo valor outro título que a estes equivalha em compromisso de alienação, como a promessa de doação ou de dação em pagamento, desde que revestidas de outros requisitos".

Aliás, sobre a promessa de permuta o STF, assim se pronunciou no Recurso Extraordinário 89.501-9/RJ: "A inscrição no Registro de Imóveis é condição essencial à adjudicação compulsória de imóvel prometido à permuta por instrumento particular. São aplicáveis à permuta as regras pertinentes às promessas de compra e venda, no caso o Dec.-lei 58/37, na redação da Lei 6.014/73, que impõem esse requisito" (p. 134 da *Revista de Direito Imobiliário*, n. 6).

Diante de todo o visto torna-se difícil afirmar ser imutável o rol de registros constante do art. 167, sabendo-se que o Direito não o é.

Por outro lado, prevendo, como prevê, o art. 246, da Lei 6.015/73, a averbação de "outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro", isso abre as portas para averbações não indicadas expressamente, desde que afetem as pessoas nele interessadas ou o imóvel.

É o caso da sustação de registro de imóvel especificamente indicado. Dada a sua semelhança com a indisponibilidade prevista no art. 247, entendemos recomendável aceitá-la, considerando que situação mais grave poderá ser criada se não for averbada. O mesmo não dizemos quanto ao protesto contra alienação de bens, medida completamente vazia de efeitos, não impeditiva da transmissão do imóvel e que deve ser barrada logo na entrada.

Também a utilização de forma equivocada torna o título ilegal, como já vimos linhas atrás. Prosseguindo no tema, vejamos o que diz a respeito o art. 130, do CC: "Não vale o ato que deixar de revestir a forma especial, determinada em lei (art. 82), salvo quando esta comine sanção diferente contra a prescrição da forma exigida". Acrescentando o art. 133: "No contrato celebrado com a cláusula de não valer sem instrumento público, este é da substância do ato".

E concluindo o art. 134: "É, outrossim, da substância do ato a escritura pública:

"I – nos pactos antenupciais e nas adoções;

"II – nos *contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a cinquenta mil cruzeiros, excetuando o penhor agrícola.*"

Ademar Fioraneli analisa criteriosamente a questão da forma contratual em seu minucioso trabalho denominado *Da compra e venda no registro imobiliário*, apresentado no Encontro de Cuiabá, promovido pelo Irib no ano de 1996 e

publicado na *Revista de Direito Imobiliário* n. 39, editada por esse mesmo instituto, cuja leitura recomendamos. São dele as seguintes palavras: "A função ou finalidade do instrumento é apenas a de dar forma e vida ao negócio jurídico, retrato expresso da vontade das partes".

Desnecessário esclarecer que o inc. II, acima aludido, refere-se precisamente à venda e compra, permuta, doação, dação em pagamento e à hipoteca. E se transformarmos os cinqüenta mil cruzeiros mencionados, chegaremos a um valor irrisório, tão inexpressivo, que parecerá tornar inalcançável a forma instrumental particular para as transmissões e hipotecas de imóveis, mesmo porque, como afirma Ademar Fioraneli: "O valor que servirá de parâmetro para verificação do limite legal, previsto pelo legislador e determinante do instrumento adequado para formalizar a compra e venda, será aquele ajustado pelas partes, pouco importando que o valor tributário do Imposto de Transmissão 'inter vivos', ou da avaliação lhe sejam superiores".

Exceção à regra vamos encontrar na Lei 4.380, de 21.08.1964, que adotou o instrumento particular para formalizar aquisições e outras operações financiadas pelas instituições financeiras integrantes do SFH com garantia hipotecária.

Mais uma exceção está prevista nos arts. 32 a 38, do Dec.-lei 70, de 21.11.1966 e diz respeito a alienação em público leilão de imóvel financiado a devedor inadimplente, cuja carta de arrematação, assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário e por cinco testemunhas, servirá de título para registro.

Outra exceção consta do art. 41, da Lei 6.766/79, que admite o registro de contrato particular como instrumento hábil para operar a transferência de domínio, no caso de loteamentos irregulares regularizados pela Prefeitura Municipal, uma vez comprovado o depósito de todas as prestações do preço estipulado e recolhido o imposto de transmissão "inter vivos".

15. Princípio da continuidade

Vamos encontrá-lo no art. 195, da Lei dos Registros Públicos, cujo texto é o seguinte: "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".

O velho Decreto 4.857, de 09.11.1939 (antiga Lei de Registros Públicos), dizia, no art. 244, com redação mais cuidada, que o registro não poderia ser feito sem prévia inscrição do título anterior e, quando nenhum houvesse, do último anterior ao Código Civil, salvo se não estivesse obrigado a isso, segundo o Direito então vigente.

Continuando a voltar no tempo, vamos encontrá-lo, em essência, no art. 234, do Decreto 18.542, de 1928, e se quisermos buscar sua origem, chegaremos ao registro geral da Lei de 1864. Mas, como diz Afrânio de Carvalho, em sua obra *Registro de imóveis*: "Quando se instituiu esse registro, para dar

publicidade à transmissão e oneração dos imóveis, ficaram isentos dele as transmissões 'causa mortis' e os atos judiciais, por se entender que as primeiras dispensavam a publicidade por não ensejarem fraudes e os segundos por já a conterem em si mesmos em grau suficiente, devido ao formalismo que os cercava".

A evolução desse princípio compara-se ao desenvolvimento de uma idéia na cabeça de um pensador. A princípio imprecisa, envolta em névoas, vai tomando forma, crescendo, até emergir inteira, cristalizada, no seio de importante norma. É a história do próprio registro de imóveis.

"Um dos princípios fundamentais do registro imobiliário, o da continuidade, determina o encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e às pessoas nele interessadas". Essas são palavras de Walter Ceneviva, em sua obra *Lei dos registros públicos comentada*, Saraiva (7. ed., p. 341).

Afrânio de Carvalho, na obra atrás aludida, por sua vez, assim o define: "O princípio de 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".

Em outras palavras, podemos dizer o seguinte:

- a) nenhum título tem acesso ao fôlio real se o anterior não estiver registrado;
- b) a continuidade é uma cadeia de titularidades envolvendo determinado imóvel;
- c) ninguém pode transmitir ou onerar imóvel sem que o respectivo título aquisitivo esteja registrado.

Não é fácil, como se percebe, enunciar com absoluta clareza, o princípio da continuidade, porque, como vimos, são várias as maneiras de exprimi-lo. Isso se deve, em parte, à existência de exceções, como acontece em toda regra.

Antes da entrada em vigor do Código Civil, ocorrida em 01.01.1917, os títulos judiciais, nos quais se incluíam as transmissões "causa mortis", como vimos atrás, não estavam obrigados a registro. E não é raro, hoje, o registrador constatar a existência de imóveis, assim havidos, sem registro.

E, assim acontecendo, como diz Walter Ceneviva, na obra atrás citada (p. 341): "Seus titulares têm direito adquirido ao *não registro*, mesmo para assegurar disponibilidade".

Conseqüentemente, se o adquirente de um desses imóveis o transmitir hoje, o oficial terá o direito de exigir a apresentação do título aquisitivo para exame, mas não poderá obrigá-lo a registro. E mesmo que o registre, ainda haverá o anterior e outro mais antigo, assim prosseguindo até chegar ao Rei de

Portugal, sem resolver o problema. Ora, isso é um desvio da linha traçada pelo art. 195, da Lei 6.015/73, atrás reproduzido, a nosso ver.

Em face, contudo, de tal constatação podemos afirmar haver, aí, ruptura da continuidade? Certamente haverá se nos apegarmos à idéia de um encadeamento de *registros*, perfeição ainda não atingida. Se, contudo, relevarmos a má redação e o excessivo rigor da norma em questão e a analisarmos ponderadamente encontraremos seu exato sentido.

Quando Bach encontrou problemas na escala musical do ocidente, há trezentos anos, ele escreveu *O cravo bem temperado*, usando de um bom tempero e, com isso, revolucionou a música. Ao fazermos um café também o temperamos para eliminar seu amargo.

Lançando mão do mesmo recurso, podemos chegar à conclusão de que o mais importante, no caso, é *a comprovação do direito de propriedade em nome do transmitente*, considerando ser objetivo da lei, em última instância, impedir que alguém transmita ou onere imóvel sem ser dono, mesmo tendo, para isso, de sacrificar o formalismo.

Outro exemplo de aparente quebra do trato contínuo vamos encontrar no caso de um inventário de alguém, que morreu deixando imóvel, viúva e filhos. No decorrer dele vem a falecer a cónjuge sobrevivente. Em princípio, o imóvel deveria ser levado à partilha, arrolando-se depois, em separado, a metade dele, mas o Juiz do jeito, atento ao princípio da economia processual, admite o processamento em conjunto de ambos os inventários, culminando com a partilha da totalidade do bem aos herdeiros. O mesmo pode acontecer com um dos herdeiros, falecido depois do pai.

É certo que a sucessão se dá com o óbito, mas, enquanto não efetivada a partilha, não há registro, simplesmente porque direitos à meação ou hereditários não merecem acesso.

Tais considerações nos levam à certeza de não existir, no caso, desrespeito à regra, porque o espólio das mesmas pessoas, marido e mulher, casados no regime da comunhão universal de bens, adquirentes do imóvel no registro anterior, o transmite agora.

Merece comentário, também, a usucapião. Sabemos ser aquisição originária. Não há nele um transmitente que deva comprovar a propriedade. Por essa razão não pode ser invocado o princípio da continuidade no exame do respectivo mandado destinado a registro.

Todavia, se levarmos em consideração que, na maioria das vezes, quando alguém obtém para si o domínio de um imóvel usucapindo-o, outro alguém perde-o, é importante saber, o registrador, em nome de quem se encontra registrado. Geralmente o imóvel é caracterizado, nos autos, por perito judicial, com descrição técnica, não identificada com a constante do título do perdedor. Isso dificulta qualquer pesquisa via Indicador Real. Deve, por isso, a nosso ver,

o oficial buscar a origem e, conhecendo-a, anotá-la, valendo a sugestão também para as desapropriações judiciais.

Qualquer elo rompido na corrente filiatória do imóvel, seja qual for a natureza do título, é prejudicial à segurança do Registro Imobiliário.

Encerrando este tópico, não custa repetir que a continuidade está intimamente ligada à especialidade. Com a intenção de facilitar a leitura, só por isso, resolvemos subdividir esta última em duas partes específicas.

16. Especialidade subjetiva

Especialidade subjetiva significa que todas as pessoas participantes do registro devem ser identificadas e qualificadas, de modo a gerar a certeza de que, em uma alienação ou oneração, o transmitente ou devedor seja a mesma pessoa nomeada adquirente no registro de origem.

Com tal objetivo, o art. 176, da Lei 6.015/73, ao cuidar da escrituração do Livro n. 2 e referir-se dos requisitos da matrícula e do registro, exige nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, transmitente ou devedor e do adquirente ou credor; mais estado civil, profissão, número de inscrição no CPF do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, na falta deste, sua filiação, tratando-se de pessoa física, se pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição do mesmo cadastro do Ministério da Fazenda (CGC).

Nota-se aí a falta de alguns dados importantes. Procurando suprir a falha, a E. Corregedoria do Estado de São Paulo, através das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, determinou a inclusão do nome do cônjuge e o regime de bens, no caso de pessoas físicas adquirentes ou credoras e o regime de bens de alienantes ou devedores.

Com a passagem do velho para o novo sistema criou-se um problema, face à simplicidade com que os adquirentes eram qualificados em antigas transcrições. Bem de acordo com o costume imperante na época, acrescentava-se, após o nome do comprador, apenas o estado civil, sem mencionar o regime de bens e o nome do cônjuge.

Ora, figurando, agora, como obrigatoriamente devem figurar, nas escrituras e contratos, marido e mulher como transmitentes ou devedores e determinando, as citadas Normas de Serviço, a inclusão do regime de bens do casamento, depara-se, o oficial registrador, com a necessidade de exigir se faça averbação na transcrição de origem, incluindo os dados faltantes, comprovados com certidão de casamento e pacto antenupcial, se for o caso.

Outra dificuldade ocorre quando não consta do velho registro nem o número da cédula de identidade, nem do CPF, porque na época o primeiro não era exigido e o segundo não havia sido criado. Como proceder, então? Havendo certeza de tratar-se da mesma pessoa o oficial pode inserir os dados faltantes por meio de averbação. Muito cuidado, porém, é pouco, não estando afastada a possibilidade de fraude, especialmente quanto a nomes comuns. Existindo

dúvida o oficial deve recusar o pedido e recomendar procedimento próprio perante o Juiz Corregedor.

A alteração do nome da mulher em virtude de casamento, separação ou divórcio, está sujeita à averbação, como prevê o item 5, inc. II, do art. 167, da Lei 6.015/73. Mas ela não se confunde com a retificação de nome em virtude de erro, que exige procedimento próprio e mandado judicial.

Como vimos, o princípio da especialidade subjetiva exige identidade e qualificação cometa das pessoas interessadas nos atos sujeitos a registro, em virtude de ligar-se, de modo inarredável, à continuidade.

Falando, agora, na primeira pessoa do singular, com permissão dos leitores, passo a narrar um caso relacionado com o assunto aqui tratado.

Há muitos anos atrás, o então distrito de Pirapora do Bom Jesus, cerca de trinta quilômetros de São Paulo, integrava a circunscrição afeta ao Oitavo Registro de Imóveis, do qual fui titular.

Foi nesse cartório que, pela vez primeira, tive contato com a enfiteuse. Aliás, em Pirapora praticamente toda a cidade estava, naquela época, edificada em terrenos foreiros ao Santuário do Senhor Bom Jesus de Pirapora.

Pois bem, a curiosidade do caso vem com a apresentação de uma escritura pela qual o aludido Santuário transmitia o domínio pleno a um foreiro, por sinal sem documento algum do aforamento. Na ocasião eu era o escrevente encarregado da conferência e, ao examinar dita escritura, entendi ser necessária a exibição do título de propriedade em nome do transmitente, anterior, que era, ao Código Civil, não para registro, porque a isso não se encontrava obrigado, mas para comprovar a aquisição.

Depois de muita relutância, foi ele trazido. Verdadeira relíquia histórica, datava de mil setecentos e sessenta e cinco. Era uma Carta de Sentença e, pela leitura, vi que um ilustre bandeirante havia legado uma gleba de temas com tantas léguas de largura por outras tantas de comprimento, sabem a quem? Ao Senhor Bom Jesus de Pirapora, em honra do qual deveria ser edificada uma capela no local.

Acontece, como vimos, que na escritura apresentada aparecia, como transmitente, o Santuário do Senhor Bom Jesus de Pirapora, pessoa (jurídica?) de existência terrena. A discrepância, inusitada e surpreendente, como não podia deixar de ser, chamou a atenção e levantei a questão.

Lembro-me ser um padre o portador da mencionada relíquia. Com habilidade de um mestre em Direito, procurou demonstrar ser comum, antigamente, esse costume de doar ou lesar determinada propriedade a um santo. Segundo seu entendimento, laborávamos em ledô engano imaginando que tal desencontro pudesse ser equacionado pelo Direito dos homens.

Na verdade – palavras suas – o assunto era eminentemente religioso e, como não se ignorava, a Igreja era o elo de ligação entre nos, simples mortais, e as entidades divinas. Em conseqüência, para bom entendimento, deveria ser invocado, para solução do caso, o Direito canônico. Somente ele, em sua imensa sabedoria, poderia esclarecer que as doações ou legados a santos deveriam ser tidos, na verdade, como feitos à Igreja, personificada, no caso, pelo Santuário.

Prosseguindo em sua explanação, disse o pároco: "Afinal de contas, o legado não foi feito com a condição de ser erguida no local uma capela? Ora, não se pode negar que a Igreja não só atendeu ao desejo do ilustre bandeirante, como foi muito além, edificando, como pode ser verificado *in loco*, um verdadeiro santuário, composto de templo e mosteiro, visitados por milhares de romeiros todo ano". E, com ar de superioridade religiosa, rebaixando-me ao mais infiel dos fiéis, disse, acentuando bem as palavras: "O jovem não pretende incomodar, lá no céu, o Senhor Bom Jesus, preocupado como está com coisas mais sérias, pretendendo que ele desça à terra somente para assinar a escritura, não é?"

A brilhante lição me fez sentir o mais repugnante dos insetos. Embasbacado, permaneci em silêncio por instantes. Lentamente, titubeante a princípio, mas procurando ganhar tempo, fui voltando a mim e respondi-lhe que, diante do dissenso estabelecido, só restava a suscitação de dúvida ao Papa, isto é, ao nosso Corregedor. Para isso, evidentemente, seria indispensável encaminhar, ao Juízo, os dois títulos. O padre alegou ser impossível a juntada da Carta de Sentença, em virtude do seu alto valor histórico, não podendo, por isso, ficar longe dos arquivos da Igreja.

Após longa discussão, acertamos que a dúvida seria suscitada em razão da falta de apresentação do título aquisitivo em nome do transmitente, fundamentada no art. 215, do velho Decreto 4.857, de 09.11.1939 (antiga Lei de Registros Públicos), então em vigor, e conforme orientação então firmada, segundo a qual ele deveria ser por nós examinado, embora não sujeito a registro por não estar a isso obrigado antes da vigência do Código Civil.

Contrariando as previsões do padre e as minhas próprias, a dúvida foi julgada procedente por sentença de 18.05.1963, proferida pelo Dr. João Alves Ferreira, então Juiz da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo. Algum tempo depois, Pirapora passou a integrar a Comarca de Barueri e perdi contato com o caso.

Pesquisando em nossos arquivos alguma decisão, mais recente, relativa a esse aspecto curioso da matéria examinada, encontramos uma decisão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, datada de 19.10.1973, proferida em agravo de petição (N. DJ – 224.494), de Paraibuna, em que foi agravante a Mitra Diocesana de Paraibuna e agravado o Oficial Interino do Registro de Imóveis da Comarca.

Tratava-se de dúvida suscitada pelo agravado, que adiou o registro de escritura de doação apresentada, apontando como razões impeditivas da prática do ato

a inexistência de transcrição anterior e a falta de representação legal da adquirente-donatária, no caso *Nossa Senhora da Conceição*, que ao ver do suscitante, era um *ser abstrato*, incapaz de receber a doação.

A dúvida foi julgada procedente por ambos os motivos, ensejando recurso tempestivo, que manteve a sentença, pela sua conclusão, entendendo, porém, não poder prevalecer o entendimento quanto à incapacidade do ser abstrato.

Esclareceu o acórdão remontar, o ato, a 1854, e ter sido revestido de certas formalidades, como a sua lavratura nas notas do Escrivão de Paz da freguesia, havendo sido recolhida a sisa pelo fabriqueiro de Nossa Senhora, figurando como uma das testemunhas instrumentárias o próprio vigário da paróquia.

Não vale a pena perquirir as razões que levaram o Conselho a invocar, como argumentos de convencimento, as formalidades indicadas, mas prossegue o acórdão: "A despeito da singularidade, de convir-se que a liberalidade assentou-se na inequívoca vontade de beneficiar a Igreja Católica, de cujo culto o doador era presumivelmente adepto. Tanto mais que impôs, a todo aquele que desejasse estabelecer-se nas terras, o ônus de pagar 'cem réis por braça anualmente para fundos da Fábrica desta mesma Matriz'.

Assim continuando: "E, como bem remarcou o agravado, é essa intenção que conta, pois não seria crível que pretendesse beneficiar diretamente Nossa Senhora, senão à entidade que se ocupa do culto ou veneração do ente celestial a que se refere o doador".

Concluindo da seguinte forma: "Ao propósito, vem pelo ensinamento de Ferreira Alves, lembrado por Orozimbo Nonato, a respeito dos chamados testamentos místicos: '*Os legados feitos a Deus e Jesus Cristo se julgam feitos à Igreja Paroquial do lugar onde o testamento tinha de ser domicílio. Do mesmo modo, as liberalidades a um arcanjo, a um mártir, a um santo e a uma santa devem ser atribuídas às igrejas onde o testador tem seu domicílio*' (*Estudos sobre sucessão testamentária*, Vol. II, 1957, n. 413, p. 36-37)".

Como vimos, o acórdão é de 1976, mais de vinte anos atrás. Não sabemos se hoje o entendimento seria diverso.

17. Especialidade objetiva

"O princípio da especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado" (conceito de Afrânio de Carvalho, em sua obra já citada).

Embora preexistisse à Lei 6.015/73, foi, sem dúvida, com a criação da matrícula que ele ganhou importância fundamental para o surgimento do cadastro imobiliário.

Não é, pois, sem razão, que o art. 176, § 1.º, inc. II, item 3, da citada lei, exige, para abertura da matrícula "a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se

rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver".

A expressão "objeto precisamente individuado", usada pelo mestre Afrânio, significa, portanto, identificar, entre outros imóveis, aquele que está sendo registrado.

Trabalhando, como trabalha, com papéis, o registrador deve ter em mente não ser a matrícula mero repositório de medidas, confrontações e dados de localização do imóvel, mas, sim, um roteiro destinado a permitir, a quem a examina, chegar à sua localização precisa lá no solo. Elemento utilíssimo, no caso, especialmente tratando-se de terreno urbano, sem numeração de lote e quadra, é a inscrição no cadastro municipal, atuando, como ele atua, em conjunto com a planta fiscal, como verdadeiro registro geral da sua identidade.

Também quanto às medidas, a descrição deve ser precisa. Cada uma das faces do terreno há de ter metragem, não podendo ser omitida a área de superfície e nas confrontações a preferência deve ser dada à indicação dos prédios vizinhos, em lugar de nomes de pessoas.

Acontece que muitas das matrículas, agora abertas, apóiam-se em antigas transcrições com vícios comuns à época da vigência da antiga Lei de Registros Públicos (Decreto 4.857/39), entre os quais podemos citar confinância com quem de direito e omissão de área ou alguma medida perimetral.

Logo se vê que exigência de uma descrição perfeita em título presentemente recepcionado, contrastando com caracterização lacunosa inserta em velha transcrição, cria sérias dificuldades no momento da abertura da matrícula, somente sanadas com retificação do registro, quase sempre via judicial.

O disposto no parágrafo segundo do art. 225, da Lei 6.015/73, espelha bem o rigor da lei: "Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior".

Mas, se de um lado temos transcrições feitas no velho regime condescendente com imperfeições e, de outro, o rigor do novo sistema, o que fazer para resolver o impasse?

Mais uma vez foi usado *tempero* adequado e decisões importantes foram editadas, permitindo a abertura de matrículas reproduzindo descrições imperfeitas constantes de transcrições anteriores. Para não nos alongarmos, vamos citar uma do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, proferida nos autos da Apelação Cível 18.427-0/5, da Comarca de Cubatão e publicada no *DOJ* de 22.08.1994. Ela afastou a recusa do registro. "Isso porque, como está claro, no formal de partilha foram adotadas para os imóveis as descrições do registro anterior, em estrita obediência ao disposto no art. 225, § 2.º, da Lei Federal 6.015/73, o que, em princípio, não poderia impedir o acesso do título no fôlio real".

Prosseguindo nos seguintes termos: "Ainda que precárias as descrições, tanto que respeitadas aquelas do registro anterior, não há como obstar o ingresso do título na tábua predial. Nesse sentido persiste antiga orientação deste Conselho Superior da Magistratura (ApCiv. 1.717-0, de Porto Feliz, *DOJ* de 27.04.1983)".

Encerrando com irrefutáveis argumentos: "Ainda que pobres e imprecisas as descrições, quando forem suficientes para a determinação do imóvel, remeter os interessados a um procedimento retificatório de registro imobiliário, para amoldá-las aos requisitos da lei atual, ofenderia o princípio da instância".

É oportuno lembrar haver dispensado, a Lei 7.433. de 18.12.1985, em seu artigo segundo, nas escrituras públicas e contratos particulares a elas equiparados, a descrição ou caracterização dos imóveis urbanos, desde que constem da certidão do Registro Imobiliário os elementos descritivos. Na hipótese prevista, esclarece o parágrafo primeiro do mesmo dispositivo legal, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou da matrícula e a completa localização do imóvel, reportando-se, obviamente, aos documentos apresentados.

Embora a lei em apreço refira-se apenas aos imóveis urbanos e escrituras públicas e instrumentos particulares a ela equiparados (regidos estes pela Lei 4.380/64), não vemos, de nossa parte inconveniente algum em estender o benefício a imóveis rurais e contratos particulares em geral, desde que a transmissão ou oneração objetive exatamente o imóvel registrado ou matriculado.

Até aqui falamos sobre a imperativa necessidade, dentro do sistema vigente, de se manter, na corrente filiatória, a mesma descrição do imóvel, para cujo fim admitem-se até descrições imperfeitas, a bem da continuidade. Ocorre, porém, que em determinadas situações impõe-se a criação de uma nova caracterização. É, por exemplo, o caso de unificação de um terreno com outro apresentando lacunas em sua descrição perimétrica e omissão de área.

Prevendo o caso, o Dr. Kioitsi Chicuta, quando ocupava a Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, proferiu brilhante decisão, bem de acordo com sua larga visão do assunto, em consulta formulada pelo titular do Décimo Quarto Registro Imobiliário, trazendo soluções práticas e determinando ciência a todos os Registradores da Comarca com o objetivo de normatizar o assunto. Inicialmente elucidou: "Nada impede que as partes postulem, no futuro, complementação de dados tidos, pela atual lei, como insuficientes. E a atuação das Serventias e da Vara de Registros Públicos é fator de aprimoramento do sistema registrário, com vistas a um perfeito cadastro imobiliário".

Prosseguindo mais adiante: "Nem toda alteração ou inserção de dados, contudo, reclama instauração de procedimento retificatório do parágrafo segundo do art. 213, da Lei 6.015/73, como, aliás, vem se decidindo com maior intensidade a partir de decisões do eminente magistrado Hélio Lobo Júnior (Processo 399/87)".

"Tais equívocos podem ser emendados por mera decisão do Juiz Corregedor Permanente (em procedimento administrativo e não em processo de jurisdição voluntária) *ou ex-officio pelo próprio registrador em caso de erro evidente*".

"Bem por isso as circunstâncias peculiares devem ser levadas em consideração, permitindo-se sua adaptação, sem que haja prejuízo à segurança e à confiabilidade que devem imperar nos Registros Públicos".

"Não se trata, como se disse, de omissão descritiva, mas de acrescentamento inútil, na visão dos registradores do sistema revogado, de medidas para terreno de formato retangular. Mas, para caracterização de erro evidente, deve haver evidência da equivocação e a evidência da solução retificadora (Cf. Apelação Cível 286.898, Itu, Relator o Desembargador Andrade Junqueira)".

Concluindo com as seguintes palavras: "Dessa forma, nada impede a retificação de ofício pelo registrador, desde que cercada de cautelas que atestem a ocorrência do erro evidente, como, por exemplo, planta de loteamento, mapa da Emplasa, mapa fiscal da Prefeitura, matrículas ou transcrições de imóveis contíguos etc., que comprovem, de forma clara, a regularidade do formato geométrico do terreno, de forma a inexistir dúvida de que a medida da frente é igual a dos fundos e que há igualdade de medidas perimetrais para ambas as laterais".

Mais recentemente, em decisão de 30 de junho de 1997, publicada no *Diário Oficial do Estado de São Paulo* de 02 de julho do mesmo ano, proferida no Processo 1002/97,² relativo ao recurso interposto por José de Moura, contra o Corregedor Permanente de Taubaté, que indeferiu averbação unilateral da área de superfície de imóvel objeto de matrícula da Serventia local, a E. Corregedoria Geral da Justiça, através de oportuno e brilhante parecer do eminente magistrado, Dr. Francisco Eduardo Loureiro, deixou assentado o seguinte: "Não se nega, portanto, a possibilidade de ser descerrada matrícula com exata coincidência com o registro anterior, em que pese a ausência de medidas perimetrais e da área de superfície".

Bem temperadas as interpretações expostas nas duas decisões, sem as quais seria gravemente afetada a transição do antigo para o novo regime. Evidentemente, o objetivo da Lei 6.015/73 é o aperfeiçoamento do sistema, implicando no afastamento de imprecisões e incertezas tão comuns antigamente. Contudo, a depuração de registros imperfeitos pode ser alcançada ao longo do tempo, sempre que houver oportunidade, através de retificação própria.

A esta altura a decisão da E. Corregedoria Geral muda de tom: "O que não se admite é a *criação de nova unidade imobiliária* contendo descrição perfeita, por fusão de matrículas, quando um dos imóveis unificandos não dispõe de todas as medidas tabulares. Em termos diversos, *imóvel com figura imprecisa não pode gerar, por fusão ou desmembramento, nova unidade com figura e descrição precisas*".

Se, por um lado, como ficou claro, a E. Corregedoria Geral do Estado de São Paulo tornou-se flexível, por outro trancou as portas. E com razão. *A lei não tolera a criação de novas unidades imobiliárias contendo descrição imperfeita.* Tal criação ocorre justamente quando há unificação de dois ou mais imóveis, loteamento, desmembramento ou desdobro.

Como proceder, então, se uma dessas novas unidades tiver origem em imóvel imperfeitamente descrito? É o caso de dois terrenos unificados, um dos quais não apresenta área de superfície ou uma das medidas perimetrais objeto de desmembramento. A orientação correta é no sentido de *sanar preliminarmente* as imprecisões pelo meio próprio, assunto melhor abordado no item *Retificação de Registro*.

18. Devolução do título. Suscitação de dúvida

É muito alta a média de títulos devolvidos com exigências nas grandes comarcas face às mais variadas falhas que ostentam, especialmente os judiciais e particulares. Embora algumas delas possam ser detectadas no momento da apresentação, é, realmente, no exame realizado por escreventes especializados, quando não pelo próprio registrador, que elas aparecem.

Existe a presunção de que as partes interessadas têm conhecimento da lei, não podendo, assim, alegar ignorância quanto aos requisitos e formalidades exigidos para a lavratura de um instrumento público, particular ou judicial. Não podem ignorar, também, os documentos que devem acompanhá-los ao registro.

A despeito, entretanto, de tal presunção, a verdade é que as devoluções ocorrem com bastante freqüência. Isso acontecendo, cabe ao registrador ou escrevente examinador formular nota devolutiva escrita discriminando as exigências legais necessárias, fundamentando-as, e fornecendo, quando possível, orientação quanto à forma de satisfazê-las.

Com elas o interessado poderá não concordar e requerer a suscitação de dúvida, caso em que o título será encaminhado ao juízo competente, nos termos do art. 198, da Lei 6.015/73, após haver, o oficial, lido a ciência dos termos da impugnação (uma cópia da qual lhe será entregue), intimando-o a contestá-la no prazo de quinze dias.

Embora tal dispositivo legal tenha estabelecido que a dúvida será suscitada a requerimento do apresentante, abriu-se uma porta nos fundos, passando os tribunais, após um período de relutância, a aceitar a chamada dúvida inversa. A diferença está em que, nesta, a parte, invertendo a ordem, toma a iniciativa e dirige-se ao juiz, alegando a recusa do oficial, que será chamado a expor suas razões.

Prescreve, ainda, o art. 198, que o registrador, seja em um ou outro caso, anotarà, no protocolo, à margem da respectiva prenotação, a ocorrência da dúvida, certificando-a no título.

Por sua vez, dispõe o art. 203 que, julgada procedente a dúvida por decisão transitada em julgado, os documentos serão restituídos à parte, dando-se ciência ao oficial para cancelar a prenotação. Se, entretanto, ela for julgada improcedente, o interessado apresentará novamente seu título, acompanhado de mandado judicial ou certidão da sentença, a fim de que se façam a anotação no protocolo e o registro.

No Estado de São Paulo a E. Corregedoria Geral da Justiça e o Conselho Superior da Magistratura firmaram, de algum tempo para cá, orientação no sentido de somente caber suscitação de dúvida quando o dissenso, entre oficial e parte, existir em relação a título sujeito a registro, estritamente considerado.

Tal enfoque funda-se no entendimento de que, tratando-se de averbação, a rigor não existe dúvida, mas sim negativa do oficial em atender o pedido, competindo ao apresentante, nesse caso, o direito de dirigir-se diretamente ao juiz, contestando o oficial e requerendo determine o magistrado a averbação.

Os efeitos desse procedimento refletem-se também nos recursos. No caso de dúvida sobre registro *strictu sensu* eles são encaminhados, no Estado de São Paulo, ao Conselho Superior da Magistratura, enquanto que as decisões de primeira instância proferidas em pedidos de averbação são apreciadas pela E. Corregedoria Geral da Justiça.

Esse entendimento comporta, a nosso ver, alongamento do assunto.

É verdade estar, o sentido estrito de registro, ligado ao de título, assim também entendido, mas, não podemos desconhecer a existência de títulos, estritamente considerados, constitutivos de direitos reais ou a eles equivalentes, sujeitos à averbação por disposição de lei. Referimo-nos aos compromissos de venda e compra, respectivas cessões e promessas de cessão, de lotes de terrenos oriundos de loteamentos realizados de acordo com o Dec.-lei 58/37 (v. art. 167, inc. II, item 3, da Lei 6.015/73).

Citamos, também, as cauções de imóveis, aludidas no art. 37, inc. I, da Lei 8.245, de 18.10.1991, averbáveis na respectiva matrícula, como forma de garantia exigível nos contratos de locação de prédios urbanos.

Podemos mencionar, ainda, o documento de ajuste preliminar de venda de fração ideal vinculado ao de construção, cuja averbação, ocorrendo o caso ali previsto, está facultada na matrícula de empreendimento submetido ao regime de incorporação, conferindo direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito a obtenção compulsória do contrato correspondente (parágrafo quarto, do art. 35, da Lei 4.591/64).

19. Matrícula

Encerrado o exame do título e verificado encontrar-se em ordem, ele é encaminhado a registro. Para a realização deste, entretanto, temos, antes, de falar da matrícula, feliz iniciativa da Lei 6.015/73, e é o que fazemos agora.

O termo vem do latim *matrícula*, que significa rol, registro público.

Walter Ceneviva assim a define: "A matrícula é o núcleo do novo registro imobiliário. Seu controle rigoroso e a exatidão das indicações que nela se contiverem acabarão dando ao assentamento da propriedade imobiliária brasileira uma feição cadastral" (*Lei dos registros públicos comentada*, Saraiva).

Os tratadistas já a conceituaram das mais diversas maneiras, mas a melhor definição fomos encontrar no excelente trabalho de Maria Helena Leonel Gandolfi, denominado *Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois*, por ela apresentado em 1993, no XX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Blumenau, Santa Catarina: "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".

Não opera a transmissão do domínio (art. 530, do CC), mas espelha a transferência ocorrida na transcrição de origem. Daí dizer-se que é ato de registro no sentido mais amplo e possuir um atributo dominial.

Matrícula é o fólio registral ou, em palavras mais simples, a folha, vinculada à transcrição de origem, que caracteriza o imóvel e identifica seu proprietário, ao pé da qual são lançados os registros e averbações destinados ao Livro Dois.

É regida pelo princípio da unitariedade, significando que deve corresponder a um único imóvel (art. 176, parágrafo único, inc. I e art. 227, da Lei 6.015/73).

Serviu de elemento de transição entre o velho e o novo sistema registrário. Seus requisitos constam do mesmo art. 176, parágrafo único, inc. II, e a forma de escrituração é tratada nos arts. 231 e 232. Deve ser aberta por ocasião do primeiro registro efetuado na vigência da lei, "mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado" (art. 228), trasladando-se para ela sempre averbações modificadoras e eventuais ônus (art. 230).

Os imóveis matriculados podem ser unificados, dando origem a outra matrícula contendo a caracterização do todo, encerrando-se as anteriores por meio de averbação. Igualmente, dois ou mais imóveis oriundos de velhas transcrições podem ser unificados, abrindo-se nova matriz, averbando-se na origem sua abertura (arts. 234 e 235).

Também terão matrículas próprias, em obediência ao princípio da unitariedade, os imóveis originados de loteamentos, desmembramentos e instituições do regime de condomínio, à medida que as unidades forem sendo transferidas, trasladando-se os ônus correspondentes e encerrando-se a matriz do todo quando esgotada a disponibilidade.

A propósito, lembramos que certo número de registradores costuma abrir novas matrículas simultaneamente com a inscrição do parcelamento do solo ou da especificação condominial. A rigor, não há restrição nas Leis 6.015/73,

6.766/79 e 4.591/64, para tal prática. Gostaríamos, entretanto, de expressar algumas ponderações sobre tal procedimento.

Com efeito, se o oficial abrir matrículas para os lotes ou unidades autônomas antes de suas transferências, ele corre o risco de ter de cancelá-las todas, perdendo o trabalho feito. Para isso, basta o proprietário desistir do empreendimento e pleitear o cancelamento do ato correspondente. Como não se desconhece, no caso de loteamento ou desmembramento o registro especial pode ser tornado sem efeito por decisão judicial, tal como prevê o art. 23 da Lei 6.766/79.

Também a sucessão da propriedade loteada ou submetida a regime de condomínio é possível e, nesse caso, o sucessor subroga-se nos direitos decorrentes da inscrição, entre os quais se inclui o de desistir do empreendimento, voltando o imóvel ao estado anterior.

Como claramente se vê, a desistência e sucessão aludidas, assim como eventual oneração ou transmissão do todo, têm sérias implicações registrárias, com indesejável reflexo na cobrança de custas, se as unidades já estiverem desdobradas em novas matrículas.

Por todas essas razões, entendemos recomendável a abertura de novas matrizes apenas quando houver venda, promessa de venda, divisão, atribuição ou oneração de unidades isoladas, em conformidade, aliás, com o disposto no parágrafo único do art. 235 da Lei 6.015/73, perfeitamente aplicável no caso e cujos termos passamos a reproduzir: "Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem. Sempre que ocorrer a transferência de uma ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o item II do art. 233".

Continuando neste tópico, não custa lembrar a impossibilidade da abertura de matrículas para unidades autônomas oriundas de incorporação imobiliária. Não há, nessa posição, absolutamente nada contra ela. Pondere-se, entretanto, que sendo a incorporação um procedimento prévio e indispensável ao lançamento de um empreendimento, nela vamos lidar com apartamentos ou conjuntos comerciais cuja existência ainda é abstrata, podendo ocorrer o caso de desistência da construção da obra ou de sérias modificações no projeto.

Em verdade, a unidade autônoma só nasce para o mundo jurídico após a conclusão do prédio e o registro da especificação de condomínio. Tal é o entendimento da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, manifestado no item 213 das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, cujo teor é o seguinte: "Antes de averbada a construção e registrada a instituição do condomínio será irregular a abertura de matrículas para o registro de atos relativos a futuras unidades autônomas".

20. Registro

Agora temos em mãos um título qualificado positivamente, que passou pelo crivo da legalidade, continuidade e especialidade, e podemos efetuar seu registro, com os requisitos mencionados no art. 176, inc. III, da Lei 6.015/73, na matrícula do imóvel (v. art. 236, da Lei 6.015).

Registro é um assento, uma inscrição, reservado, o termo, precipuamente para a aquisição ou oneração de imóveis ou, extensivamente, para os atos taxativamente enumerados no art. 167, abordado no tópico referente às atribuições.

Em nosso Direito ele reveste-se de importância fundamental na transferência de domínio, uma vez que é por ele que ela se realiza (art. 533, do CC). Não é sem razão, pois, que se tornou famosa a frase "só é dono quem registra".

Dito isso, é fácil perceber que ter nas mãos um título sem registro representa perigo real e imediato para o adquirente negligente, podendo, como pode, ser prenotado em primeiro lugar e acabar registrado um outro trazido pelas mãos de pessoa mais atenta aos seus direitos.

Evidentemente, em situação como essa, o prejudicado tentará anular a segunda transmissão, mas dificilmente o juiz lhe assegurará a transferência do domínio, a menos que tenha havido fraude na primeira. E mesmo que se faça prova nesse sentido, eventual cancelamento do registro não é fácil ante os incisivos termos do art. 252, da Lei 6.015/73: "O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais, ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido".

Quanto às penhoras, arrestos e seqüestros, informa o art. 239 que elas serão registradas, depois de pagas as custas, mediante a apresentação de mandado ou certidão do escrivão, de que constem, além dos requisitos do registro, os nomes do juiz, do depositário, das partes e a natureza do processo. No caso de certidão, ela deverá ser passada com a declaração do fim especial a que se destina.

21. Retificação de registro

De início vamos deixar assentado que retificação de escritura pública se faz por meio de outra escritura, com a presença das mesmas partes contratantes. Essa é a orientação firmada no Estado de São Paulo, tanto pela E. Corregedoria Geral da Justiça, como pelo Conselho Superior da Magistratura. Em última análise, significa que erro existente no título deve lá ser previamente corrigido, para, depois, retificar-se o assento registral, aplicando-se o mesmo princípio aos títulos judiciais. Algumas exceções existem e serão abordadas.

A respeito desta importante matéria, vejamos o que diz a Lei 6.015/73: "Art. 212. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado, reclamar sua retificação, por meio próprio.

"Art. 213. A requerimento do interessado, poderá ser retificado o erro constante do registro, desde que tal retificação não acarrete prejuízo a terceiro.

"Parágrafo primeiro – A retificação será feita mediante despacho judicial, salvo no caso de erro evidente, o qual o oficial corrigirá com a devida cautela.

"Parágrafo segundo – Se da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, serão citados, para manifestarem sobre o requerimento, em dez dias, todos os confrontantes e o alienante ou seus sucessores. Não havendo oposição, e sendo o requerimento instruído com planta e memorial descritivo da propriedade que justifique o pedido de retificação, o juiz dispensará a realização de vistoria judicial."

Como se infere dos termos do art. 212, a retificação do registro tanto pode ser efetuada após a corrigenda prévia do título, como pode ser promovida a requerimento da parte ou diretamente pelo oficial, se o erro for evidente, ou, ainda, com autorização judicial.

Entre os equívocos evidentes podemos citar o erro de tomada de dados no momento do registro, caso em que a corrigenda deverá ser feita de ofício, a fim de restabelecer a fidelidade ao título.

Pequenos enganos ocorridos no título também podem ser corrigidos mediante simples requerimento e a exibição de documento comprobatório. O bom senso do oficial determinará a melhor forma de agir, levando em conta sempre a ausência de potencialidade danosa, seja em relação às partes, terceiros ou à segurança do registro.

Em nosso mister já admitimos correção de número de cédula de identidade ou CPF, mediante prova hábil e, até mesmo, a retificação do estado civil de solteiro para casado, comprovada com certidão de casamento atestando a ocorrência do enlace antes da lavratura da escritura.

Afora os enganos corrigíveis diretamente pelo oficial, de ofício, ou a pedido do interessado, os demais dependem de autorização judicial, na jurisdição voluntária ou contenciosa, conforme o caso.

Narciso Orlandi Neto, Juiz do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, com longa passagem pela Primeira Vara de Registros Públicos, elaborou precioso estudo da matéria, publicado pela Editora Oliveira Mendes, sob o título *Retificação do registro de imóveis*, por nós recomendado àqueles desejosos de aprofundar-se no assunto. Do capítulo designado "Diferentes enfoques da retificação" retiramos os seguintes significativos trechos: "Sempre que o registro deva ser retificado, indaga-se dos riscos que a modificação pode provocar a direitos de terceiros. Em quase todos os casos, permite a lei que a retificação seja feita simplesmente por iniciativa de quem é titular do direito de que se trata, ou demonstre, de outra forma, seu interesse. Só por cautela exige-se a intervenção judicial e, também por cautela, são chamadas as pessoas que, em tese, poderiam ser prejudicadas; mas este chamamento não torna o processo contencioso" (p. 81).

"A retificação contenciosa é aquela em que a pretensão do prejudicado pelo erro acarreta modificação do direito de terceiro. Esta alteração pode significar

simples prejuízo, restrição ao direito ou mesmo a perda do direito registrado" (p. 84).

Exemplo claro de perda do direito é o cancelamento do registro em virtude de nulidade do título que lhe deu origem. São inúmeras as espécies de retificação. Elas podem referir-se ao nome e estado civil de pessoas, condições contratuais, mas as mais comuns são as que afetam a caracterização do imóvel quanto às suas medidas e área.

A propósito, em decisão de 30 de junho de 1997, publicada no *Diário Oficial do Estado de São Paulo* de 02 de julho do mesmo ano, proferida no Processo 1002/97, relativo a recurso interposto por José de Moura, contra decisão do Corregedor Permanente de Taubaté, que indeferiu averbação unilateral da área de superfície de imóvel objeto de matrícula da Serventia local, a E. Corregedoria Geral da Justiça, através de oportuno e brilhante parecer do eminente Magistrado, Dr. Francisco Eduardo Loureiro, deixou assentado o seguinte: "No que toca a modalidade de retificação a ser seguida no caso de alteração de medidas e características do imóvel, a resposta, a princípio, estaria no texto do parágrafo segundo do art. 213, da Lei 6.015/73, que exige a chamada 'retificação bilateral', com a citação de confrontantes e, em alguns casos, de alienantes. É o que deflui da expressão '*Sempre que da retificação resultar alteração das divisas ou área do imóvel*'".

Prossegue a referida decisão nos seguintes termos: "Ocorre, porém, que em determinados casos, admite-se nova espécie de gênero retificação, à margem do parágrafo primeiro do art. 213, da Lei 6.015/73. Assim, quando houver omissão tabular e a retificação não tenha potencialidade danosa a terceiros, admite-se, em caráter excepcional, a inserção de dados na esfera puramente administrativa, mediante decisão do Juiz Corregedor Permanente, sem necessidade de citação de confrontantes e alienantes".

Após citar palavras do ilustre magistrado, Dr. José Renato Nalini, a r. decisão traça as seguintes premissas básicas para a questão da retificação:

"a) nem toda alteração ou inserção de dados nas características do imóvel reclama retificação bilateral de registro;

"b) a bilateralidade da retificação é determinada pela potencialidade danosa a terceiros;

"c) a retificação unilateral de medidas e características do imóvel é possível por *mero despacho judicial* e tem como limite, somente, a lesividade virtual da medida aos interesses de terceiros;

"d) a retificação *ex-officio* do registro pelo Oficial Delegado, mesmo inserindo medidas ou área de superfície na matrícula também é possível, desde que, *cumulativamente*, inexista lesividade, ainda que potencial, a terceiros e haja *evidência*, tanto do erro como de sua correção."

A esta altura a E. Corregedoria, por via do excelente parecer do Dr. Francisco Eduardo Loureiro, reporta-se à decisão normativa do ilustre magistrado, Dr. Kioitsi Chicuta, quando titular da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, já comentada neste trabalho, enfatizando as conclusões a que chegou a decisão, correta e coerente na essência, as quais assim são resumidas:

"a) matrículas ou transcrições que descrevem o imóvel com determinada metragem na frente e na lateral, omitindo as medidas dos fundos e de um dos lados podem e devem ser retificadas *ex-officio*, pelo próprio registrador, desde que tenha elementos tabulares ou oficiais denunciadores da ocorrência de erro evidente (plantas de loteamento, mapa da Emplasa, transcrições e registros de imóveis contíguos, títulos que deram origem ao registro retificando, planta cadastral da Prefeitura etc.).

"Deverá haver evidências de que as medidas faltantes são as mesmas já enunciadas no registro, assim como da regularidade do formato geométrico.

"b) a inserção de área de superfície em imóvel que contenha medidas perimetrais é possível, desde que possa ser ela inferida por singelo cálculo aritmético.

" Mais uma vez, deve o registrador valer-se de elementos tabulares, ou daqueles acima mencionados, para obter a evidência das medidas omissas e do ângulo de deflexão entre elas, chegando, assim, à área de superfície."

A expressão retificação, convém observar, é usada em sentido amplo. Ela tanto pode alcançar alteração de elementos descritivos do imóvel, como área de superfície e medidas lineares, como pode restringir-se a simples inserção de requisitos omitidos. Correto, portanto, o emprego do termo porque em ambos os casos corrige-se o assento registrário e o fundamento encontra-se no art. 213, da Lei 6.015/73.

O importante é saber distinguir quando a competência do procedimento é do Judiciário e quando pode ser atribuída ao registrador. As decisões comentadas não deixam dúvidas. *O oficial pode, por meio de averbação ex-officio, suprir omissão no assento, desde que haja certeza da regularidade da figura geométrica do terreno ou existam elementos em seus arquivos, sejam de plantas ou outros registros, demonstrando a evidência da falha.* O bom senso determinará a não potencialidade danosa a terceiros. Os demais casos serão remetidos ao Juízo competente.

22. Averbação e cancelamento

Averbação, como registro, é um assento, mas se distingue dele por ser ato subsidiário, sempre, portanto, a ele subordinado. Em outras palavras é a anotação de uma ocorrência que altera o registro (ou a matrícula) em relação ao imóvel ou às pessoas nele qualificadas (art. 246, da Lei 6.015/73).

As ocorrências averbáveis podem assim ser classificadas:

1) Averbações que afetam o registro (ou a matrícula) quanto ao imóvel: demolição, edificação, numeração, mudança de número ou de nome de rua, retificação de medidas, alteração de confinância, fusão (ensejando abertura de nova matrícula para o todo resultante), abertura de rua e desdobro ou desmembramento. Neste último caso a E. Corregedoria Geral de São Paulo tolera a averbação desde que o parcelamento não ultrapasse dez lotes, exigindo-se o registro especial previsto na Lei 6.766/79, caso tal número seja superado. Acontecendo o desdobro ou desmembramento o imóvel subdivide-se, resultando tal subdivisão na fragmentação da matrícula-mãe, fazendo nascer novas matrículas, mantido o domínio por força do registro de origem.

2) Averbações alteradoras do registro em relação às pessoas podem ser: casamento, separação, divórcio, alteração e retificação de nome, óbito, interdição.

Interessante observar, neste passo, que algumas averbações atingem o registro mas não ferem o corpo físico do imóvel. Como exemplos, podemos citar, a numeração, mudança de nome de rua, alteração de confrontantes e até a retificação de medidas intra-muros. Outras atingem diretamente o imóvel, mudam sua fisionomia e são conseqüência da modificação sofrida. Exemplificamos, citando demolição, construção, abertura de rua e desdobro.

Mas, será que a finalidade das averbações é apenas *alterar* o registro? Não nos parece. Com efeito, prosseguindo em sua análise, verificamos que elas também são instrumento de:

a) restrição a direitos, no caso da indisponibilidade ou de cláusulas restritivas impostas;

b) oneração de direitos, no caso da caução;

c) transferência de direitos, como acontece com as cessões de compromissos de venda e compra de imóvel loteado pelo Dec.-lei 58/37 e no ajuste preliminar previsto no art. 35, § 4.º, da Lei 4.591/64;

d) cancelamento de registro, como veremos a seguir.

Diz o art. 248, da Lei 6.015/73, que: "O cancelamento efetuar-se-á mediante averbação, assinada pelo oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado, que declarará a *motivo que o determinou*, bem como o título em virtude do qual foi feito".

Prosseguindo o art. 249 nos seguintes termos: "O cancelamento poderá ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos de registro".

Esclarecendo o art. 250: "Far-se-á o cancelamento:

"I – em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

"II – a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

"III – a requerimento do interessado, instruído com documento hábil."

De acordo com o art. 251, o cancelamento da hipoteca só pode ser feito à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor: em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (art. 698, do CC) e na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias.

Outros dispositivos da Lei 6.015, relativos ao cancelamento são os seguintes: "Art. 254. Se, cancelado o registro, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, poderá o credor promover novo registro, o qual só produzirá efeitos a partir da nova data.

"Art. 255. Além dos casos previstos nesta lei, a inscrição de incorporação ou loteamento só será cancelada a requerimento do incorporador ou loteador, enquanto nenhuma unidade ou lote for objeto de transação averbada, ou mediante o consentimento de todos os compromissários compradores."

Depois de focalizados os procedimentos relacionados com o trânsito de um título pelos diversos setores de um Registro Imobiliário e posto à vista o indispensável conhecimento, que deve ter um registrador para chegar à prática consciente, imparcial e independente, de um ato de sua alçada, vale a pena, voltar ao passado para nos conhecermos melhor.

23. Um pouco de história

Antes só existiam as terras, os rios e os animais. Com o tempo, muito tempo, vieram os indígenas, dizem que da Ásia, então ligada à América do Norte, onde hoje existe o Estreito de Bhering. Aqueles que desceram até o hemisfério sul e se fixaram em nosso imenso território foram seus senhores durante milênios. Antropólogos e arqueólogos têm registrado a presença do homem no Brasil, em diferentes locais, há mais de doze mil anos.

Temporária às vezes, a posse de um lugar bastava aos nativos. Não necessitavam de título, pois a imensidão das campinas, a abundância da caça, a fartura da pesca e a exuberância das matas, eram patrimônio de todos. Raramente as raízes dos conflitos encontravam-se na própria terra. Esporádicas invasões eram rechaçadas com o arco, a flexa e a borduna, seus instrumentos de defesa, aparentemente violentos, mas muito menos malignos do que os usados hoje.

Aí vieram os brancos, com seus costumes, suas leis e sua força. Tomaram posse do território e o dividiram em capitanias, delimitando-o depois em partes pelas Cartas de Sesmaria, atribuindo-as a eles mesmos e afastando os antigos e legítimos donos.

Com o tempo surgiu a necessidade de regulamentar a aquisição das terras. Estava encerrada a pré-história e iniciava-se a história do Registro de Imóveis, a princípio timidamente, mas firmando-se depois.

Para trazer aos nossos leitores um pouco dessa história, nada melhor do que o excelente trabalho de João Pedro Lamana Paiva, Secretário da Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, escrito com a colaboração do Dr. Décio Antônio Erpen, Desembargador do Tribunal de Justiça do mesmo Estado, intitulado *Panorama histórico do registro de imóveis no Brasil*, apresentado no XXIV Encontro do Irib de 1997, realizado em Belo Horizonte. São dele as seguintes palavras : "O registro Imobiliário no Brasil tem sua origem fixada pela Lei 601, de 18.09.1850 e seu Regulamento 1.318, de 30.01.1854, quando a posse passou a ser reconhecida perante o Vigário da Igreja Católica. Por isso, essa lei passou a ser conhecida por 'Registro do Vigário' e se fazia na freguesia da situação do imóvel. O efeito desse registro era meramente declaratório, para diferenciar o domínio particular do domínio público, conforme lição de Waldemar Loureiro".

Prossegue o autor: "Segundo José Maria Junqueira de Azevedo, o Registro de Imóveis, com a função de transcrever aquisições imobiliárias e inscrever ônus reais, instituiu-se, no Brasil, pela Lei 1.237, de 24.09.1864, regulamentada pelo Decreto 3.453, de 26.04.1865. Anteriormente, com o fim restrito de inscrever hipotecas, criou-se, pela Lei Orçamentária 317, de 21.10.1843, o Registro Hipotecário. Vigoravam, até então, as normas do Registro Paroquial".

Outras leis e decretos sucederam-se introduzindo alterações e novos conceitos, inclusive adotando o "Registro Torrens", até entrar em vigor, em primeiro de janeiro de 1917, o Código Civil.

Novas leis e decretos foram elaborados, regulamentando o disposto no Código Civil sobre o Registro de Imóveis. Destacamos, dentre eles, o Decreto 4.857, de 09.11.1939, modificado pelo Decreto 5.718, de 26.02.1940.

Vamos, juntos, ver mais o seguinte trecho do trabalho de Lamana: "Seguiu-se o Dec.-lei 1.000, de 21.10.1969, que atualizou as normas da legislação anterior. Como já foi afirmado, esse Dec.-lei, depois de ter a sua vigência prorrogada várias vezes, acabou definitivamente revogado, a despeito de seus incontestáveis merecimentos".

Algumas das modificações introduzidas por esse Dec.-lei foram aproveitadas na Lei 6.015, de 31.12.1973, alterada pela Lei 6.216, de 30.06.1975, atual Lei de Registros Públicos.

Com isso voltamos ao dia de hoje e, depois de mais de trinta anos de vigência do Decreto 4.857 e mais de vinte e cinco anos de império da Lei 6.015/73, chegamos à conclusão de que, apesar da grande evolução havida na legislação registrária, novas modificações já são sugeridas, motivadas não só pela ânsia de aperfeiçoamento do Direito mas, também, para adequar o sistema aos avanços tecnológicos. Essa, contudo, é outra história que ainda

será escrita, quem sabe pelo próprio Lamana, a quem agradecemos a colaboração.

Há pouco tempo fomos procurados por um cidadão lamentando as inúmeras dificuldades que se viu obrigado a superar para usucapir um imóvel. A ele dedicamos estas palavras finais: *Graças ao direito herdado de nossos colonizadores e aperfeiçoado com a colaboração de outros povos, uma pessoa hoje, que detenha a posse de um imóvel por cinco, dez, quinze ou vinte anos, pode adquirir o seu domínio pela usucapião. Apesar, entretanto, da tutela a que estão submetidos os indígenas, temos tribos no país que lutam para demarcar suas terras, possuídas a incontáveis séculos, sem alcançar seu objetivo. E, quando alcançam, ficam sujeitas às invasões de gananciosos de todas as espécies.*

NOTAS DE REFERÊNCIA

⁽¹⁾ RDI 10/74.

⁽²⁾ RDI 43.