

BREVES ANOTAÇÕES SOBRE O REGISTRO DE IMÓVEIS

AUTOR: MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

FONTE: Portal Jus Navigandi (www.jus.com.br)

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

Sumário:I - INTRODUÇÃO. II - NATUREZA JURÍDICA. III – DEFINIÇÃO. IV - EVOLUÇÃO HISTÓRICA. V - A FUNÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS. VI - PRINCÍPIOS BASILARES DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Princípio da Disponibilidade. Princípio da Instância ou Solicitação. Princípio da Prioridade. Princípio da Especialidade. Princípio da Publicidade. Princípio da Fé Pública. Princípio da Legalidade. Princípio da Cindibilidade. Princípio da Segurança Jurídica. VII - PRINCIPAIS LIVROS DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Livros principais. Dos Livros internos. Classificadores Obrigatórios. Gerais. Específicos. VIII - ROTEIRO DA TRAMITAÇÃO DO TÍTULO NO REGISTRO DE IMÓVEIS: Recepção. Contraditório. Extrato. Conferência. Verificação. Devolução. Numeração e Registro. IX - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. IX – BIBLIOGRAFIA.. X – REFERÊNCIAS.

I - INTRODUÇÃO.

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

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

II - NATUREZA JURÍDICA.

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

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

A remuneração dos oficiais e tabeliães é feita através dos emolumentos que são devidos pelos atos por eles praticados, cuja regulamentação e regimento são de competência do Estado (Lei Federal nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000). Os emolumentos, segundo a Lei Estadual n. 11.331, de 26.12.2002, são divididos da seguinte forma: 62,5% são receita dos notários e registradores; 17,763160% são receita do Estado, em decorrência do processamento da arrecadação e respectiva fiscalização; 13,157894% referentes à Carteira de Previdência das Serventias não Oficializadas da Justiça do Estado; 3,289473% destinados à compensação dos atos gratuitos do registro civil das pessoas naturais e à complementação da receita mínima das serventias deficitárias; e 3,289473% são destinados ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça, em decorrência da fiscalização dos serviços. A natureza jurídica das custas é discutida pela doutrina, fixando o Supremo Tribunal Federal entendimento no sentido de tratar-se de taxa, modalidade de tributo (RE 116.208-2, D.O.U. de 8.6.90).

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

A fiscalização dos atos notariais e de registro é realizada também pelo Poder Judiciário (artigo 37 da Lei 8.935/94), que exerce função totalmente atípica ou

anômala, ou seja, de caráter administrativo. A legislação estadual deve fixar a competência sobre a fiscalização, sendo que no Estado de São Paulo é exercida pelo Corregedor Geral da Justiça e pelos Juízes de Direito investidos na função de corregedores permanentes.

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

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

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

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

A responsabilidade dos oficiais de registro e tabeliães é assemelhada à objetiva, segundo entendimento da Egrégia Corregedoria Geral do Estado de São Paulo, ou seja, independe de culpa, praticado o ato lesivo e verificado o nexo de causalidade com a conduta do serventuário ou de seu preposto, será oficial ou tabelião responsabilizado civil e administrativamente, assegurado o

direito de regresso contra os prepostos, no caso de dolo ou culpa (artigo 22 da Lei 8.935/94).

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

O Juiz do Tribunal de Alçada Criminal e ex-Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, JOSÉ RENATO NALINI, interpretando o respectivo dispositivo, esclarece que "em tese, o notário ou registrador sempre terão responsabilidade que independe de culpa pessoal, mas pela culpa na má execução do serviço, aproximada à responsabilidade objetiva".⁽³⁾

Por derradeiro, com relação à responsabilidade criminal, tanto o oficial ou tabelião (agentes delegados), como seus prepostos (particulares) são equiparados para efeitos penais, a funcionários públicos (artigo 327 do Código Penal), estando sujeitos, no caso de processo crime, à tipificação dos crimes próprios ou impróprios praticados por funcionários públicos, bem como ao procedimento processual especial previsto nos artigos 513 e seguintes do Código de Processo Penal para os crimes afiançáveis, exemplificando, o escrevente que subtrai para si ou para outrem verba destinada ao pagamento das custas devidas ao Estado comete o crime de peculato previsto no artigo 312 do Código Penal e não o de furto (artigo 155 do mesmo código).

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

III - DEFINIÇÃO

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

O doutrinador português CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA possui excelente definição sobre Registro Público, segundo o jurista, "Registro público é o assento efetuado por um oficial público e constante de livros públicos, do livre conhecimento, direto ou indireto, por todos os interessados, no qual se atestam fatos jurídicos conformes com a lei e referentes a uma pessoa ou a uma coisa, fatos entre si conectados pela referência a um assento considerado principal, de modo a assegurar o conhecimento por terceiros da respectiva situação jurídica, e do qual a lei faz derivar, como efeitos mínimos, a presunção do seu conhecimento e a capacidade probatória".⁽⁴⁾

AGUIAR VALLIM define Registro de Imóveis como "serventia da Justiça encarregada de trasladar para os seus livros os atos jurídicos relativos aos bens imóveis, dando publicidade a estes atos que então se presumem autênticos, seguros e eficazes contra todos".⁽⁵⁾

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

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

IV - EVOLUÇÃO HISTÓRICA.

A princípio, na descoberta do Brasil, o Rei de Portugal adquiriu o título originário da posse, dividindo o novo território em capitânicas hereditárias governadas por donatários, que cediam parcialmente seus direitos possessórios aos moradores das capitânicas através de *cartas de sesmaria*.⁽⁶⁾ As sesmarias eram concedidas primeiro pelos donatários das capitânicas hereditárias, depois pelo governo geral, mais tarde pela Coroa de Portugal.

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

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

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

Em 1843 surgiu a Lei Orçamentária nº 317, que criou o registro de hipotecas, objetivando tornar a terra a base para o crédito, porém, ensina-nos Afrânio de Carvalho que "o registro de hipotecas não deu os resultados esperados por lhe faltarem os requisitos de especialidade e publicidade".⁽⁷⁾

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

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

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

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

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

Em 1973 surge a Lei 6.015, que reuniu em diploma legal todos os princípios norteadores do Registro de Imóveis, aperfeiçoando uns e criando outros, de sorte que, de certa forma, revolucionou o cadastro predial brasileiro, principalmente no que tange aos livros, pois além de reduzir a quantidade, centralizou um livro principal no imóvel, criando a figura da **matrícula**⁽⁸⁾ que representa a individualidade do imóvel, sua situação geográfica e perfeita

descrição, sofrendo alterações objetivas e subjetivas através da averbação, sempre com um mesmo número de ordem, facilitando incrivelmente as pesquisas e expedição de certidões.

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

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

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

V - A FUNÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS.

Com o advento do Código Civil e alterações efetuadas pela Lei de Registros Públicos, o Registro de Imóveis passou a ter função essencial para o direito brasileiro, de maneira que a maioria das relações patrimoniais envolvendo imóveis passaram a ser controladas por ele, criando e aperfeiçoando o cadastro da propriedade imobiliária. Propriedade essa garantida pela Constituição Federal em seu artigo 5º, inciso XXII, a todos os brasileiros e estrangeiros residentes no Brasil.⁽⁹⁾

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

O eminente e atuante registrador paulistano ADEMAR FIORANELLI nos ensina que "a precisão do Registro Imobiliário no mundo dos negócios é vital para que nele existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros

pilares que não de sustentá-lo. Sem essas bases sólidas, os negócios imobiliários, via de regra vultosos, estariam sujeitos a fraudes, prejuízos, decepções e irreparáveis danos aqueles que dele se valessem. Assim, a segurança e a confiabilidade transmitidas pelo registro é que proporcionam a estabilidade nas relações entre os participantes dos múltiplos negócios realizados nessa área".⁽¹⁰⁾

Uma das principais funções do registrador é a análise do título, também chamada qualificação.⁽¹¹⁾ Apresentado o título a registro o Oficial Registrador irá proceder a aplicação dos princípios registrários ao caso concreto, surgindo a viabilidade ou não do acesso ao fôlio real.

O sistema adotado no Brasil se assemelha ao da Alemanha em que existe um título causal que deve ser levado a um órgão que o recepcionará dando-lhe publicidade e constituindo a mutação jurídico-real, ao contrário do ocorre no direito francês em que basta o título para que o domínio seja transferido. O título gera direitos obrigacionais entre as partes, contudo, somente seu registro lhe confere eficácia *erga omnes*.⁽¹²⁾ A grande diferença entre os sistemas germânico e brasileiro funda-se na presunção que é dada à propriedade, no alemão, uma vez inscrito o título a presunção é absoluta (*juris et de jure*) da propriedade, diferentemente do que ocorre no direito brasileiro onde a presunção é relativa (*juris tantum*) nos termos do § 2º do artigo 1.245, "enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel". Exceção a esse preceito é o registro de torrens para imóveis rurais, regulado pelos artigos 277 e seguintes da Lei de Registros Públicos, onde depois de determinado procedimento que inclui a notificação de confrontantes e publicação de editais, será prolatada sentença que depois de registrada, outorgará à propriedade presunção absoluta.

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

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

Salienta-se que paralelamente à essa atividade do Registro de Imóveis, exerce esse órgão outra função, desta vez atípica e acessória, qual seja, a de fiscalizador de recolhimento de tributos e cooperador do Fisco. Com efeito, várias leis especiais conferem ao Registro de Imóveis o papel de fiscalizar o recolhimento de tributos referentes a imóveis como o Imposto Predial e

Territorial Urbano (IPTU), Imposto de Transmissão de bens Imóveis (ITBI) etc., bem como a de cooperar com vários órgãos públicos, por exemplo, a Declaração de Operações Imobiliárias (DOI) que deverá ser prestada à Secretaria da Receita Federal mensalmente pelos oficiais e tabeliães. Aliás, compreensível que o Estado se valha do Registro de Imóveis para fiscalizar o pagamento dos tributos que lhe são devido, pois o registro é um ato em parte privado e em parte estatal, pela natureza de sua função.

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

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

O Registro de Imóveis brasileiro somente ainda não atingiu o mesmo nível e eficiência dos sistemas argentino e alemão em razão da debilidade cadastral, falta de informação jurídica e costume da sociedade em geral, entre outros motivos. É verdade que o sistema de colonização não ajudou para que se criasse um cadastro eficiente, porém, é comum relações jurídicas envolvendo imóveis serem intermediadas por profissionais não especializados em registros públicos. Outro problema é o tratamento que é conferido pelos cursos de direito do país que dão pouca importância à matéria de registros públicos, quase sempre ministrada rapidamente como subtítulo do direito das coisas, no curso de direito civil. Por outro lado, os concursos públicos estão cada vez mais exigindo conhecimentos sobre o Registro de Imóveis, incluindo a matéria expressamente nos editais, o que comprova a preocupação com a matéria e importância de seu domínio.⁽¹³⁾

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

"O Registro de Imóveis não é instituição estática, alheia ao que ocorre à sua volta e, desde que assegurada a segurança jurídica e a confiabilidade do sistema, deve recepcionar títulos instruídos de documentos que importam em superação de óbices ofertados. Não há razão para se transformar a apregoada rigidez formal do sistema registrário em dogma que redunde em negação do próprio direito real, punindo as deficiências anteriores com soluções inadequadas e exigindo perfeição ainda não atingida. A razoabilidade há de pautar a conduta de todos os que atuam na área, com os parâmetros já citados." (Apel. Cível 29.175-0/0 - São Paulo, D.O.E. de 13.06.1996).

De forma semelhante, já discorria SERPA LOPES:

"Um princípio devem todos ter em vista, quer o Oficial do Registro, quer o próprio Juiz: em matéria de Registro de Imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao Registro, de modo que toda a propriedade imobiliária, e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo de regime do registro imobiliário e participem de seus benefícios".⁽¹⁴⁾

Com efeito, não se pode jamais perder de vista que na qualificação do título se está lidando com um dos direitos mais importantes de nossa sociedade que é o DIREITO DE PROPRIEDADE, garantido pela Constituição Federal e que não deve ser mitigado por formalismo desnecessário ou legislação ordinária.

VI - PRINCÍPIOS BASILARES DO REGISTRO DE IMÓVEIS.

O Professor NARCISO ORLANDI NETO nos ensina que o melhor método para a aprendizagem do Registro de Imóveis é o estudo de seus princípios, pois através deles podemos entender a finalidade do instituto e fixar sua importância jurídica.⁽¹⁵⁾

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

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

Princípio da Unitariedade Matricial.

Entende-se por este princípio a impossibilidade da matrícula conter mais do que um imóvel em sua descrição, bem como da abertura de matrícula de parte ideal de imóvel, consoante interpretação do artigo 176, § 1º, inciso I da Lei 6.015/73. Consoante RICARDO HENRY MARQUES DIP, a unitariedade exige que "a matriz abranja a integralidade do imóvel, e que a cada imóvel corresponda única matrícula. A agregação de prédios contíguos supõe a unidade social ou econômica do todo, formado com a anexação dos imóveis antes autônomos, de sorte que não se vislumbra exceção à rígida concepção de unitariedade perfilhada pelo direito brasileiro.". ⁽¹⁶⁾ A expressão "cada imóvel" contida no referido artigo 176 da Lei 6.015/73 significa unidade territorial com continuidade de área, contornos definidos e individualizada de outras glebas.

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

Ultimamente esse princípio tem sofrido muitas críticas, principalmente no tratamento dos chamados terrenos de marinha ⁽¹⁷⁾, onde muitas vezes encontramos matrículas abrangendo dois imóveis (parte alodial e parte terreno de marinha). O Professor e Advogado MARCELO TERRA defende uma nova reformulação do princípio da unitariedade matricial, principalmente com relação à definição de imóvel, que deve abranger também o conceito econômico como ocorre em outros países, bem como da possibilidade da matrícula abranger dois ou mais imóveis desde que respeitada uma finalidade como por exemplo, um empreendimento imobiliário. ⁽¹⁸⁾

Princípio da Continuidade.

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

Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público". ⁽¹⁹⁾

Trata-se de clássica definição de AFRÂNIO DE CARVALHO sobre o princípio da continuidade, reiteradamente utilizada em citações, decisões, acórdãos e pareceres, e mesmo com o passar dos anos ainda consegue, com segurança, resumir o verdadeiro sentido do encadeamento subjetivo exigido pela Lei de Registros Públicos.

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

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

Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Princípio da Disponibilidade.

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

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

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

Princípio da Instância ou Solicitação.

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

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

Existem exceções ao referido princípio, sendo permitido ao Oficial Registrador, por exemplo, a correção de atos por ofício em erros evidentes (art. 213, § 1º da Lei 6.015/73), averbações de alteração de denominação de logradouros públicos, abertura de matrícula para imóveis transcritos desde que contenham os elementos necessários etc.

Princípio da Prioridade.

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

O princípio da prioridade determina que, no confronto de direitos contraditórios submetidos simultaneamente à qualificação, os registros seguem a ordem de prenotação dos respectivos títulos. Para AFRÂNIO DE CARVALHO, "significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento".⁽²⁰⁾

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

É preciso salientar que a data da prenotação é de suma importância para o registro, em razão de constar no artigo 1.246 do Código Civil que "O registro é

eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo". Assim sendo, com o registro do título ter-se-á efeito retroativo da data da aquisição, que para todos os efeitos jurídicos é a mesma da prenotação. PONTES DE MIRANDA, comentando referido dispositivo alerta que o adquirente "desde a data em que... obtém a protocolização o imóvel é seu".⁽²¹⁾

Princípio da Especialidade.

De origem doutrinária, esse princípio foi emprestado dos direitos reais de garantia na referência à especialização da hipoteca. Afrânio de Carvalho, com a clareza que lhe é peculiar, afirma que "o princípio de especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado".⁽²²⁾

"Assim, o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, como o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raias definidoras da entidade territorial".⁽²³⁾

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

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

Princípio da Publicidade.

Segundo preleciona NICOLAU BALBINO FILHO "a publicidade é a alma dos registros públicos. É a oportunidade que o legislador quer dar ao povo de conhecer tudo que lhe interessa a respeito de determinados atos. Deixa a par de todo o movimento de pessoas e bens".⁽²⁴⁾

A publicidade é uma das características do Registro de Imóveis, não se pode admitir que um registro tenha eficácia "erga omnes" (contra todos) e ao mesmo tempo seja negada informação ao público em geral. No Registro de Imóveis a

publicidade dos atos por ele praticados é garantida não somente pela própria Lei 6.015/73, como também por norma constitucional (artigo 5º, inciso XXXIII, CF), devendo ser fornecida certidão para qualquer parte que a solicite, independentemente de identificação.⁽²⁵⁾

Ressalte-se que a publicidade é corroborada pelo fato do registro do título ser obrigatório na circunscrição imobiliária da situação do

imóvel, facilitando muito a pesquisa em torno deste (artigo 169 da Lei 6.015/73), o que levou alguns autores a desenvolver o princípio da territorialidade, não obstante, preferimos tratá-lo apenas como característica do Registro de Imóveis.

Princípio da Fé Pública.

É íntima a ligação do princípio da fé pública com o da publicidade, razão pela qual muitos autores entendem englobarem um único princípio. Com efeito, para que a publicidade tenha o atributo necessário para gerar a segurança exigida às relações jurídicas, é preciso outorgar-lhe presunção de veracidade para garantir-lhe a eficácia.

Entende-se pelo princípio da fé pública na presunção de veracidade que têm os atos de determinados funcionários públicos (sentido lato) por eles realizados ou praticados em sua presença, sempre no exercício de suas respectivas funções.

Transportado o princípio para o Registro de Imóveis, podemos dizer que o conteúdo da matrícula é uma verdade jurídica, devendo-lhe ser outorgada presunção de veracidade, lembrando sempre que referida presunção é relativa no direito brasileiro, como exposto em maior detalhe no item V.

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

Princípio da Legalidade.

"A validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem e da faculdade de disposição do alienante". (26)

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

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

O Oficial de Registro de Imóveis como integrante da Administração Pública fica impedido de interpretar ou usar de analogia para excepcionar a regra em questão, ou, nas palavras do saudoso Hely Lopes Meirelles "na Administração Pública não há liberdade nem vontade pessoal. Enquanto na administração particular é lícito fazer tudo o que a lei não proíbe, na Administração Pública só é permitido fazer o que a lei autoriza" ⁽²⁷⁾.

Princípio da Cindibilidade.

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

Atualmente o entendimento é diverso, mormente pela sistemática adotada pela Lei 6.015/73. Nesse sentido já se posicionou o Conselho Superior da Magistratura, conforme, Ap. Cív. nº 2.642-0-São Paulo, in DOJ de 24 de novembro de 1993. "Isso porque só aquele sistema da transcrição dos títulos justificava não se admitisse a cisão do título, para considerá-lo apenas no que interessa. "Vale dizer que hoje é possível extrair só o que comporta inscrição, afastando-se aquilo que não puder constar do registro, por qualquer motivo, como quando, eventualmente, houver ofensa à continuidade registrária. "Na verdade, com o advento da Lei de Registros Públicos de 1973, e, conseqüentemente, a introdução do sistema cadastral, que até então não havia no direito registral brasileiro, a cindibilidade do título passou a ser perfeitamente possível e admitida. "Com isso o ato de registro imobiliário deixou de exigir a reprodução textual dos instrumentos recepcionados no fôlio real, cumprindo que ele reflita, apenas, aquilo que for possível ter ingresso no cadastro

Princípio da Segurança Jurídica.

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

O Juiz da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Dr. VENICIO ANTONIO DE PAULA SALLES, em decisão proferida nos autos do Procedimento de Dúvida nº 318.000.01.026458-2 - 15.05.2001, destaca a importância do princípio da segurança jurídica no Registro de Imóveis, *in verbis*:

"É da natureza das ciências jurídicas a identificação de PRINCÍPIOS que de certa forma encerram posições opostas e aparentemente conflitantes. Quando analisamos o importante princípio da SEGURANÇA JURÍDICA que é o princípio de maior estatura jurídica nos países ditos desenvolvidos, somos forçados a enfatizar a necessidade da manutenção e conservação dos entendimentos JURISPRUDENCIAIS apresentados.

Também as regras sobre REGISTROS PÚBLICOS e a interpretação prática destas, se submetem a forças aparentemente contrapostas. A SEGURANÇA dos registros e a intangibilidade das regras formais, podem se contrapor ao interesse na preservação de direitos individuais."

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

VII - PRINCIPAIS LIVROS DO REGISTRO DE IMÓVEIS.

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

Livros principais.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dos Livros internos.

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

a) Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça;

b) Registro Diário da Receita e da Despesa;

- c)Protocolo;
- d)Visitas e Correições;
- e)Normas do Pessoal dos Serviços Extrajudiciais.

Classificadores Obrigatórios.

Gerais:

- a)para atos normativos e decisões do Conselho Superior da Magistratura;
- b)para atos normativos e decisões da Corregedoria Geral da Justiça;
- c)para atos normativos e decisões da Corregedoria Permanente;
- d)para arquivamento dos documentos relativos à vida funcional dos delegados e seus prepostos;
- e)para cópia de ofícios expedidos;
- f)para ofícios recebidos;
- g)para guias de custas devidas ao Estado e contribuições à Carteira de Previdência das Serventias Não-Oficializadas;
- h)para guias de recolhimento ao IPESP e a IAMSPE;
- i)para guias de recolhimento de imposto sobre a renda retido na fonte;
- j)para folhas de pagamento dos prepostos e acordos salariais.

Específicos:

- a) cópias de cédulas de crédito rural;
- b) cópias de cédulas de crédito industrial;
- c) cópias de cédulas de crédito à exportação;
- d) cópias de cédulas de crédito comercial;
- e) comunicações relativas a diretores e ex-administradores e sociedades em regime de liquidação extrajudicial;
- f) cópias de comunicações feitas ao INCRA, relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros;

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

VIII - ROTEIRO DA TRAMITAÇÃO DO TÍTULO NO REGISTRO DE IMÓVEIS.

Não há qualquer dispositivo legal, nem normativo, disciplinando a tramitação interna do título no Registro de Imóveis, todavia, para efeitos didáticos apresentamos um roteiro prático adotado por alguns Oficiais de Registro de Imóveis da Capital, sendo sua maior vantagem o escalonamento do serviço, de sorte que o título é analisado por várias pessoas, diminuindo consideravelmente a margem de erro e aumentando o debate jurídico entre os escreventes.

Recepção.

A primeira análise que o Registro de Imóveis faz do título ocorre na recepção da serventia, procedendo-se um exame preliminar para que não se cometam erros que possam afetar direitos de terceiros. Com efeito, apesar da análise ser

superficial, deve a recepção observar se o imóvel objeto do título pertence à circunscrição do Registro de Imóveis, se o título é hábil para ter acesso à serventia, pois muitas vezes é apresentado por meio de cópia e não poderá ter sua prioridade garantida (artigo 186 da Lei 6.015/73).

As Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça recomendam que se proceda a exame prévio dos títulos, para verificação da presença dos requisitos mínimos do ato pretendido, já no momento da apresentação, devolvendo-se, se for o caso, independentemente de qualquer outra providência (item 8, Capítulo XX), contudo, na insistência do apresentante deverá o título ser protocolizado para qualificação.

Outro cuidado que deve ter a recepção é na forma que o título terá acesso ao Registro de Imóveis, ou seja, se para prenotação e registro ou exame e cálculo das custas e emolumentos, pois grandes conseqüências poderão ocorrer na sua escolha. No primeiro caso, para prenotação e registro, deve ser exigido depósito prévio das custas e emolumentos, outorgando ao título prioridade de registro nos termos dos artigos 11, 12 e 186 da Lei de Registros Públicos, devendo o título ser qualificado no máximo em quinze dias e registrado em trinta dias (contados da apresentação); no segundo, a situação é diversa, não há necessidade de depósito prévio, devendo o título ser qualificado em trinta dias, porém, não é aplicado o princípio da prioridade.

Ressalte-se que a regra é que o título seja prenotado, excepcionalmente é admitida a protocolização para exame e cálculo, que dependerá de requerimento escrito e expresso do interessado, que deverá ser arquivado.

Contraditório.

Superada a primeira fase, o título é encaminhado a um setor que o cadastrará e procederá todas as buscas necessárias nos indicadores, principalmente no controle de títulos contraditórios onde será observado se há outro título envolvendo os mesmos imóveis, bem como no livro de indisponibilidade, sendo que na ocorrência de algum dos casos, será feita a anotação pertinente no título para posterior verificação.

Neste setor também são impressos e atualizados os livros de protocolo e recepção de títulos.

Extrato.

Nesta oportunidade é feito um resumo ou extrato do título que após impresso é submetido à conferência e verificação, nesta fase preliminar é realizada pesquisa pelo digitador ou datilógrafo do registro anterior, anexando-se ao título cópia da matrícula original.

Conferência.

Várias são as funções da conferência, a primeira consiste na análise do extrato em cotejo com o título, conferindo se aquele corresponde de forma fiel a este, observando-se a redação e erros de digitação e gramaticais.

Posteriormente, o conferente analisa a legalidade do título da forma mais ampla, ou seja, se o título está incluso no rol do artigo 167 da Lei 6.015/73; se foi observada a forma prescrita em lei (artigos nºs 215 e 221 do Código Civil) no caso de escritura pública ou instrumento particular; o recolhimento dos tributos incidente sobre os imóveis (artigo 31, inciso XI, da Lei 8.935/94); nesta fase, também, é feita uma análise da formalidade ou requisitos extrínsecos do título, como por exemplo: as assinaturas das partes, numeração de folhas em títulos judiciais, reconhecimentos de firma, certidões de órgãos complexos etc.

Por derradeiro será feito o cálculo das custas e emolumentos e o título submetido à verificação.

Verificação.

A verificação é setor do Registro de Imóveis que aplica mais profundamente os princípios da continuidade, disponibilidade e especialidade, entre outros, pois analisa o título através do extrato com a matrícula ou transcrição, observando eventuais divergências que deverão ser dirimidas antes do registro.

Neste setor também é observada a ocorrência de títulos contraditórios e indisponibilidade de bens, onde são tomadas as medidas pertinentes para cada caso.

Devolução.

Sendo o título desqualificado, ou seja, havendo exigência de qualquer ordem deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do servidor responsável, lembrando sempre que o apresentante muitas vezes é leigo na área de registros públicos, devendo ser evitado o excesso de termos jurídicos.

Numeração e Registro.

Estando apto para registro ou superadas as exigências, o título será submetido à numeração, que corresponde na admissão para inclusão do título nos livros 2 ou 3. Nesta fase o extrato será corrigido se tiver algum erro e o ato será impresso e transportado para o respectivo livro, sendo o título encerrado com acompanhamento da certidão talão que resumirá as custas e emolumentos devidos, procedendo-se, ao final, a microfilmagem total dos títulos.

Os indicadores real e pessoal serão, nesta oportunidade, atualizados, devendo as custas devidas ao Estado serem recolhidas no dia subsequente ao ato praticado e a contribuição para aposentadoria semanalmente.

IX - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA.

Conceitua-se dúvida registrária na acepção material como sendo "o juízo, emitido pelo registrador no exercício de suas funções, obstando a uma pretensão de registro; em acepção formal: o procedimento de revisão hierárquica do juízo administrativo de objeção a uma pretensão de registro".⁽²⁸⁾

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

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

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

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

A jurisprudência tem admitido, por economia processual, outra forma de suscitação de dúvida, a chamada "dúvida inversa", procedimento pelo qual o requerimento é apresentado diretamente ao juízo competente que abre vista dos autos ao oficial registrador para prenotação e resposta, seguindo o procedimento previsto na Lei de Registros Públicos.

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

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

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

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

IX - BIBLIOGRAFIA.

- AGUIAR VALLIM, João Rabello de. *Direito Imobiliário Brasileiro* (doutrina e prática). Revista dos Tribunais, 2ª edição, 1984;
- FERREIRA DE ALMEIDA, Carlos. *Publicidade e Teoria dos Registos*. Livraria Almedina, Coimbra, 1966;
- BALBINO FILHO, Nicolau. *Registro de Imóveis*, 9ª edição, Ed. Saraiva, 1999;
- BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. *Elementos de direito administrativo*. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1980;

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

X – REFERÊNCIAS.

¹ Lei dos Notários e dos Registradores Comentada, Ed. Saraiva, 1996, pág. 193.

² Acórdão 87-0, São Bernardo do Campo, 29.12.1980, Desembargador Adriano Marrey.

³ Registro de Imóveis e Notas - Responsabilidade civil e disciplinar, José Renato Nalini e Ricardo Henry Marques Dip, Ed. Revista dos Tribunais, 1997, pág. 93

⁴ *Publicidade e Teoria dos Registos*. Livraria Almedina, Coimbra, 1966, pág. 97.

⁵ *Direito Imobiliário Brasileiro* (doutrina e prática). Revista dos Tribunais, 2ª edição, pág. 66.

⁶ Trechos de terras incultas que os donatários podiam dar aos moradores da capitania, gratuitamente, para que as cultivassem – B. – Costa Porto. *Estudo sobre o sistema sesmarial*. Imprensa Universitária. Recife, 1965.

⁷ Registro de Imóveis, Ed. Forense, 1976, pág. 14.

⁸ MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO leciona que matrícula: "É um ato de registro, no sentido lato, que dá origem à individualidade do imóvel na sistemática registral brasileira, possuindo um atributo dominial derivado da transcrição da qual se originou" Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois (Revista de Direito Imobiliário do IRIB nº 33 - 1994).

⁹ ADEMAR FIORANELLI define propriedade como "*direito real que congrega em si todos os poderes originários do domínio, ou seja, o uso, o gozo e a disponibilidade da coisa*" (*Direito Registral Imobiliário*. Sergio Antonio Fabris Editor – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Porto Alegre, 2001, pág. 384).

¹⁰ Ob. Cit., pág. 381.

¹¹ "Diz-se qualificação registral (imobiliária) o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistrção.

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

¹² (latim) Para com todos, contra todos.

¹³ C.f. Ingresso às carreiras da Magistratura (concursos n^{os} 168 e 171) e Ministério Público (concursos n^{os} 72, 81 e 82), ambos do Estado de São Paulo.

¹⁴ Tratado dos Registros Públicos, VII - pág. 346 - 3^a Ed.

¹⁵ Retificação do Registro de Imóveis", Editora Oliveira Mendes, 1997, pág. 54.

¹⁶ *Da Unitariedade Matricial*, Revista de Direito Imobiliário n^o 17/18 – Jan/Dez. de 1986.

¹⁷ "terrenos de marinha são faixas de terra de 33 m de profundidade, contados horizontalmente, a partir da linha do preamar médio de 1831, para o interior das terras banhadas pelo mar – sejam continentais, costeiras ou de ilhas – ou pelos rios e lagos que sofram a influência das marés, entendendo-se como tal a oscilação periódica em seu nível de águas, em qualquer época do ano, desde que não inferior a 5 cm, e decorrentes da ação das marés (art. 2^o, e parágrafo único, do Dec.-lei 9.760, de 5.9.46)" (Celso Antônio Bandeira de Mello, "Os terrenos de marinha aforados e o poder municipal", artigo na RT 396/22).

¹⁸ A Propósito da Enfiteuse (uma nova abordagem ao princípio da unitariedade da matrícula) - Contribuição aos estudos do XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – Vitória – ES – de 7 a 11 de agosto de 2000.

¹⁹ Ob. Cit., pág. 285

²⁰ Ob. cit., p. 191.

²¹ Tratado de Direito Privado, 4^a ed., Rev. Dos Tribunais, São Paulo, 1983, t. XI, p. 330.

²² Ob. cit., pág. 219.

²³ Ob. cit., pág. 224.

²⁴ Registro de Imóveis, Ed. Saraiva, 9^a edição, 1999, pág. 9.

²⁵ O fornecimento da certidão não pode ser retardado por mais de 5 (cinco) dias (art. 19 da Lei 6.015/73).

²⁶ Afrânio de Carvalho. Ob. cit., pág. 249.

²⁷ Direito Administrativo Brasileiro, 23^a edição, Malheiros Editores, pág. 85.

²⁸ Algumas Linhas sobre a Dúvida no Registro de Imóveis, Benedito Silvério Ribeiro e Ricardo Henry Marques Dip, Contribuição aos Estudos do XV Encontro Nacional de Oficiais de Registro de Imóveis, Espírito Santo – 1988.

