

**COLEÇÃO
CARTÓRIOS**

CHRISTIANO CASSETTARI
COORDENAÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS I PARTE GERAL

Márcio Guerra Serra
Monete Hipólito Serra

De acordo com a atual jurisprudência

2ª edição



**Editora
Saraiva**

ISBN 978850262117-6

Serra, Márcio Guerra

Registro de imóveis 1 : parte geral / Márcio Guerra Serra, Monete Hipólito Serra. – 2. ed. – São Paulo : Saraiva, 2016. – (Coleção cartórios / coordenador Christiano Cassettari)

Bibliografia.

1. Cartórios de notas – Brasil 2. Concursos públicos – Brasil 3. Notários e registradores – Brasil 4. Registro de imóveis – Brasil 5. Registros públicos – Brasil I. Serra, Monete Hipólito. II. Cassettari, Christiano. III. Título. IV. Série.

CDU-347.961:347.235.11(81)(079)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Serviços notariais e registrais : Registro de imóveis : Cartórios : Concursos públicos : Direito 347.961:347.235.11(81)(079)

Direção editorial Flávia Alves Bravin

Gerência editorial Thaís de Camargo Rodrigues

Gerência de concurso Roberto Navarro

Editoria de conteúdo Iris Ferrão

Assistência editorial Thiago Fraga | Verônica Pivisan Reis

Coordenação geral Clarissa Boraschi Maria

Preparação de originais Maria Izabel Barreiros Bitencourt Bressan (coord.) | Maria de Lourdes Appas | Liana Ganiko Brito

Arte e diagramação Claudirene de Moura Santos Silva

Revisão de provas Daniele Debora de Souza | Denise Pisaneschi | Ivani Aparecida Martins Cazarim | Ivone Rufino Calabria

Conversão para E-pub Guilherme Henrique Martins Salvador

Serviços editoriais Elaine Cristina da Silva | Kelli Priscila Pinto | Tatiana dos Santos Romão

Capa Estúdio Bogari

Data de fechamento da edição: 18-3-2016

Dúvidas?

Acesse www.editorasaraiva.com.br/direito

Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer meio ou forma sem a prévia autorização da Editora Saraiva. A violação dos direitos autorais é crime estabelecido na Lei n. 9.610/98 e punido pelo artigo 184 do Código Penal.

Sumário

Apresentação

- 1 - Natureza Jurídica dos Serviços Notariais e de Registro
- 2 - Finalidade e Atribuições do Registro de Imóveis
- 3 - Regras Gerais de Escrituração
- 4 - Ordem de Serviço
- 5 - Publicidade
- 6 - Conservação
- 7 - Competência
- 8 - Livros Próprios do Registro de Imóveis
- 9 - Livro n. 1 – Protocolo
- 10 - Livro n. 4 – Livro Indicador Real
- 11 - Livro n. 5 – Livro Indicador Pessoal
- 12 - Livro n. 3 – Registro Auxiliar
- 13 - Livro n. 2 – Registro Geral (Matrícula)
- 14 - Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros
- 15 - Das Pessoas – Partes, Terceiros Interessados, Requerente e Apresentante
- 16 - Sistemas Registrais Imobiliários
 - 16.7.1 Sistema Torrens
 - 16.7.2 Sistema de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros
- 17 - Evolução Histórica do Nosso Sistema Registrário
- 18 - Transição entre as Transcrições e Matrículas
- 19 - Das Hipóteses de Abertura de Matrícula
- 20 - Princípios do Registro de Imóveis
- 21 - Atos Praticados na Matrícula (Diferença entre Registro e Averbação)
- 22 - Qualificação Registral
- 23 - Procedimento de Dúvida
- 24 - Cancelamentos de Atos no Registro de Imóveis
- 25 - Bloqueio de Matrícula
- 26 - Títulos Admitidos no Registro de Imóveis
- 27 - Emissão de Títulos em Moeda Estrangeira

28 - Certidões Exigidas dos Órgãos Públicos

28.7.1 Imunidade e isenção quanto ao ITR

28.7.2 Prova de inscrição do imóvel rural no cadastro de imóveis rurais

28.7.3 Fiscalização das obrigações acessórias no que se refere aos imóveis urbanos

Referências

Sites

CDs de Legislação

Ao meu querido pai, homem exemplar e Professor. Aos Professores Vicente de Abreu Amadei e Luis Paulo Aliende Ribeiro. Formar e preparar as novas gerações é a maior missão que o homem laico pode assumir. Minha eterna gratidão.

Márcio Guerra Serra

Ao meu eterno mestre, Desembargador Antonio de Almeida Sampaio, que me apresentou, ainda na graduação, uma nova visão das Serventias Extrajudiciais, mostrando quão gratificante e desafiadora esta carreira pode ser, alterando completamente o rumo da minha vida.

Monete Hipólito Serra

Apresentação

A **Coleção Cartórios** foi criada com o objetivo de permitir aos estudantes, tabeliães, registradores, escreventes, juízes, promotores e profissionais do Direito acesso a estudo completo, profundo, atual e didático de todas as matérias que compõem o Direito Notarial e Registral.

A disciplina **Registro de Imóveis** está desmembrada em três volumes: **Parte Geral, Atos Ordinários e Procedimentos Especiais**, que tramitam no ofício imobiliário. **Tabelionato de Notas**, que na primeira edição foi lançado em volume único e, em breve, será publicado em dois volumes, com edição revista e ampliada, trata da teoria geral do Direito Notarial e dos atos praticados nesse cartório, como as escrituras, os reconhecimentos de firma e a autenticação dos documentos. **Registro Civil** divide-se em três volumes: dois sobre **Registro Civil das Pessoas Naturais**, em que um versa sobre a parte geral e o registro de nascimento, e o outro, sobre habilitação, registro de casamento e óbito e livro “E”; e um sobre o **Registro Civil de Pessoas Jurídicas**, em que se registram atos de pessoas jurídicas que não são de competência das juntas comerciais estaduais. Em **Tabelionato de Protesto** encontram-se todas as questões referentes ao protesto de títulos e documentos da dívida, estabelecidas nas leis extravagantes, dentre elas a de protesto.

No livro sobre **Registro de Títulos e Documentos**, estão reunidas todas as atribuições desse importante cartório e, ainda, análises de outros pontos importantes para serem estudados. O volume **Teoria Geral do Direito Notarial e Registral** aborda os aspectos da Lei dos Notários e Registradores (Lei n. 8.935/94). Por fim, um dos livros da Coleção é dedicado à **2ª fase do Concurso de Cartório**, referindo-se à prática da atividade notarial e de registro, cujo objetivo é ensinar como elaborar os atos que são praticados no dia a dia das serventias extrajudiciais, tais como escrituras, registros e averbações em suas mais variadas espécies. Ao término de cada capítulo, de modo a fixar e exercitar os assuntos tratados anteriormente, o leitor encontra questões de concursos para ingresso na carreira notarial e registral de vários Estados do País.

Reconhecidos no cenário jurídico nacional, os autores possuem vasta experiência e vivência na área, aliando teoria e prática, por isso esperamos que esta Coleção possa ser referência a todos que necessitam estudar os temas nela abordados.

Preocupamo-nos em manter uma linguagem simples e acessível, para permitir a compreensão daqueles que nunca tiveram contato com esse ramo do Direito, reproduzindo todo o conteúdo exigido nos concursos públicos e cursos de especialização em Direito Notarial e Registral, além de exemplificar os assuntos sob a ótica das leis federais e com as posições dominantes das diversas Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados e dos Tribunais Superiores.

Minhas homenagens aos autores dos livros desta Coleção, que se empenharam ao máximo para que seus livros trouxessem o que de mais novo e importante existe no Direito Notarial e Registral, pela dedicação na divulgação da Coleção em suas aulas, palestras, *sites*, mídias sociais, blogues, jornais e diversas entidades que congregam, o que permitiu que ela se tornasse um sucesso absoluto em todo o país, logo em sua primeira edição.

Gostaria de registrar os meus mais sinceros agradecimentos a todas as instituições que nos ajudaram de alguma forma, especialmente a ANOREG BR, ENNOR, ARPEN BR, COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL, IRIB, IEPTB e IRTDPJ, na figura de seus presidentes e diretores, pelo apoio irrestrito que nos deram, para que esta Coleção pudesse se tornar um grande sucesso.

Qualquer crítica ou sugestão será bem-vinda e pode ser enviada para o meu *e-mail* pessoal: contato@professorchristiano.com.br.

São Paulo, abril de 2016.

Christiano Cassettari

www.professorchristiano.com.br

profcassettari.wordpress.com

Fan page no Facebook: profcassettari

Twitter: [@profcassettari](#)

Natureza Jurídica dos Serviços Notariais e de Registro

Antes de adentrarmos no estudo específico do Serviço de Registro de Imóveis, é necessário situá-lo em sua categoria, ou seja, nos Serviços Notariais e Registrais, bem como delimitar sua natureza jurídica, o que, em muitos aspectos, será imprescindível para a compreensão da sistemática atual e do papel do Registrador Imobiliário frente aos serviços por ele exercidos.

Desta forma, conforme o art. 236 da Constituição Federal, “os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”. Tal conceito é complementado pelo art. 3º da Lei n. 8.935/94, que regulamentou referido dispositivo constitucional, que, 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”.

Dos dispositivos elencados, destaca-se o conceito de que os Serviços Notariais e de Registros são recebidos pelo particular por meio de delegação. Delegar consiste em atribuir atividade própria da administração a um ente privado ou público. Assim, conclui-se, pela análise dos referidos textos, que as atividades notariais e registrais são públicas por excelência, sendo exercidas, contudo, em caráter privado, por particulares investidos na função pública por delegação.

Dito de outra forma, hoje predomina o entendimento de que a natureza da atividade é de serviço público, mas sua gestão é particular.

Do caráter privado do exercício destas atividades, extrai-se, ainda, que os prepostos (funcionários contratados para auxiliar na prestação dos serviços) deverão ser contratados diretamente pelo delegado, por meio do regime previdenciário comum (INSS) e pelas normas contidas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT). Existem, ainda hoje, em algumas serventias, os chamados funcionários estatutários, que seriam funcionários regidos por normas específicas, em muitos casos semelhantes às dos funcionários públicos estaduais.

Todavia, esta categoria de prepostos é um resquício da sistemática anterior à Constituição de 1988, na qual não se tinha claro o caráter privado do exercício da atividade, quando estas eram normalmente exercidas com os serviços judiciais (exemplo: 1ª Vara Cível e Tabelião de Notas, funcionando nas dependências do Fórum local). Porém, tais funcionários, por não titularizarem cargo público, nem terem, via de regra, prestado real concurso público, não são funcionários públicos, mas, sim, prepostos com regime previdenciário diferenciado.

A remuneração dos oficiais e tabeliães é feita por meio do pagamento, pelos usuários, dos emolumentos que são devidos pelos atos por eles praticados, cuja regulamentação é de competência de cada Estado, conforme as regras gerais fixadas pela Lei Federal n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000. A natureza jurídica das custas é discutida pela doutrina, mas há muito tempo tem o Supremo Tribunal Federal firmado entendimento, no sentido de tratar-se de taxa, modalidade de tributo (RE 116.208-2, *DOU* de 8-6-1990).

A delegação do serviço pelo Poder Público ocorre 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 n. 8.935/94), de forma que nenhuma delegação deverá permanecer vaga, sem abertura de concurso, por mais de seis meses, um ideal que tem sido amplamente perseguido pelo Conselho Nacional de Justiça, por meio de suas normas, regulamentando este tipo de concurso (Resoluções 80 e 81, de 9-6-2009).

QUESTÕES DE CONCURSO

(Maranhão – 2008) Quanto à natureza de fins das atividades notariais e registrais, responda:

- I. Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais da administração pública, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.
- II. Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários convenientes ao atendimento ao público e de acordo com as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos.

- III. O serviço de registro civil das pessoas naturais será prestado, também, nos sábados, domingos e feriados pelo sistema de plantão.
- IV. Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.
- a) As alternativas II e IV estão corretas.
 - b) As alternativas I e III estão corretas.
 - c) As alternativas I e II estão corretas.
 - d) As alternativas III e IV estão corretas.

Resposta: D

(3º Concurso – São Paulo) Os serviços extrajudiciais são:

- a) públicos, exercidos em caráter público, por concessão.
- b) particulares, exercidos em caráter particular, por concessão.
- c) públicos, exercidos em caráter privado, por delegação.
- d) particulares, exercidos em caráter público, por delegação.

Resposta: C

(Espírito Santo – 2007) Sobre os serviços notariais e de registro é correto afirmar que

- a) visam aperfeiçoar a prática do ato jurídico, que até então não gozam de eficácia e exigibilidade.
- b) são serviços privados, prestados em nome e por conta do notário ou registrador.
- c) destinam-se a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.
- d) são serviços judiciais delegados ao particular, que os executa por sua conta e risco.
- e) são exercidos em sua totalidade por oficiais de registro, servidores públicos dotados de fé pública.

Resposta: C

(3º Concurso – São Paulo) Os serviços notariais e de registro, prestados por delegação, visam a garantir

- a) transferência da obrigação estatal sem controle e fiscalização pelo Poder Público.
- b) ausência de ilegalidade no ato jurídico praticado.
- c) reserva técnica quanto à qualidade do negócio jurídico.
- d) publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Resposta: D

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Qual a Natureza Jurídica dos Notários e Registradores?

Resposta: Lei n. 8.935/94 – Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são particulares, profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

2

Finalidade e Atribuições do Registro de Imóveis

Qualquer sistema de registro, seja imobiliário, de empresas, ou de qualquer outra natureza, tem, como fim último, conferir segurança jurídica ao setor que tutela. No caso do registro de imóveis brasileiro, a segurança que se busca é a estática, ou seja, a do titular dos direitos referentes a determinado imóvel, sendo atribuição do tabelião a tutela da segurança jurídica dinâmica (do adquirente).

Para atingir tal finalidade remota, vale-se da publicidade, a qual é a finalidade próxima do registro. Inscrevendo fatos juridicamente relevantes e publicando direitos, presumidamente conhecidos de todos, é que se busca conferir segurança jurídica ao sistema registral imobiliário.

Para a persecução de tal finalidade, a lei confere um plexo de atribuições ao registro de imóveis. Elas estão previstas na Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a chamada Lei de Registros Públicos (LRP). O art. 172 contém sucinto resumo de tais atribuições, afirmando que no Registro de Imóveis serão feitos o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais, sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

De maneira mais abstrata, podemos afirmar que o registro de imóveis é a instituição competente para a formação e conservação do assento dos dados relacionados aos direitos reais previstos na legislação pátria, bem como das demais informações cuja inscrição a lei determinar para efeitos de publicidade.

Inscrição é a inserção de dados no registro imobiliário, que em nossa sistemática atual, resumidamente, se faz por atos de registro, por atos de averbação ou pela abertura de novas matrículas. No entanto, tais atos não esgotam a competência do Registro de Imóveis, que pratica, ainda, uma série de outros, como assentamento em livros diversos (ex.: aquisição de imóveis rurais por estrangeiro), expedição de certidões, notificação (nas hipóteses expressamente previstas na lei) etc. Inscrição pode se referir também a uma das classificações dos sistemas registrais.

Deste modo, podemos ampliar as atribuições do Registro de Imóveis para incluir a organização, a conservação e o controle do ingresso de atos no fôlio real. Tal controle é feito por meio da análise da legalidade deles e da conformação do ato que se almeja inscrever aos requisitos e exigências normativas, o que se denomina qualificação registral.

Importante observar que o termo “fôlio real” é dotado de múltiplos significados. Pode tanto se referir a uma classificação dos sistemas registrais imobiliários existentes no mundo (como será analisado mais adiante), ou se referir a todos os dados arquivados na serventia, ou simplesmente ser usado para designar a matrícula (Livro n. 2).

QUESTÃO DE CONCURSO

(Registro de Imóveis – Concurso de Remoção – Minas Gerais – 2011) Relativamente aos atos jurídicos, o Serviço de Registro de Imóveis se destina a garantir, EXCETO:

- a) sua validade em relação a terceiros.
- b) sua autenticidade.
- c) sua segurança.
- d) sua eficácia.
- e) sua propaganda.

Resposta: E

(Mato Grosso – 2014) São atribuições do Registro de Imóveis, nos termos da Lei n. 6.015/73, exceto:

- a) o registro dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada, e a averbação da reserva legal;
- b) o registro da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel, e a averbação das convenções antenupciais nos registros

referentes a imóveis pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

c) o registro das sentenças declaratórias de usucapião, e a averbação de contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência;

d) o registro do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público, e a averbação das convenções de condomínio para que seja oponível contra terceiros;

e) o registro das convenções antenupciais, e a averbação *ex officio* dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público.

Resposta: D

3

Regras Gerais de Escrituração

Como já observamos, ao tratar da natureza jurídica da atividade notarial e de registro, tal natureza é exercida em caráter privado, o que faz a administração da serventia ser de responsabilidade do delegado do serviço (art. 41, Lei n. 8.935/94, e art. 11, Lei n. 6.015/73), fiscalizado pelo Poder Judiciário, estabelecendo a lei, em muitas situações, apenas normas gerais a serem seguidas, dando, inclusive, liberdade de escolha a estes delegados em algumas situações.

No que se refere à escrituração dos livros da Serventia, este caráter norteador da legislação e a liberdade de ação do oficial, dentro dos limites legais, ficam bem claro na medida em que o oficial pode optar por abrir um ou mais livros da mesma espécie, dependendo do caso, escolher o tamanho dos livros a serem adotados, respeitados os limites estabelecidos pela lei, optar pela substituição dos livros existentes na serventia pelo sistema de fichas, com exceção do Livro n. 1 – Protocolo, bem como, na atualidade, escolher a melhor forma de informatização de seus sistemas.

Assim, no que se refere às regras de escrituração, cumpre-nos, neste tópico, apenas destacar estas regras gerais, sendo que parte da análise delas será feita com a análise dos livros específicos.

A primeira regra geral trazida pela Lei n. 6.015/73 é a de que a escrituração será feita em livros encadernados (art. 3º). Isso significa que, nas hipóteses para as quais a lei determinar que a escrituração seja feita na forma de livro, sem prever a possibilidade de sua substituição pelo sistema de fichas, ou quando, mesmo prevista esta substituição, o oficial optar por manter a escrituração no sistema de livros, estes deverão ser encadernados. Tal regra não impede a utilização de livros com folhas soltas, até mesmo para possibilitar o processo de escrituração mecânica (art. 3º, § 2º).

Os livros podem ter de 0,22m a 0,40m de largura e de 0,33m a 0,55m de altura, cabendo ao oficial a escolha, dentro destas dimensões e de acordo com a conveniência do serviço.

Os livros de escrituração serão abertos, numerados, autenticados e encerrados pelo oficial do registro. Tais atos não podem ser delegados a prepostos, visto que estes fazem parte do controle central da serventia, o qual deve ser exercido pelo titular. Para a prática destes atos, pode ser utilizado processo mecânico de autenticação, previamente aprovado pela autoridade judiciária competente, ou seja, carimbos, chancelas etc.

Considerando a quantidade de registros, o juiz poderá autorizar a diminuição do número de páginas dos livros respectivos, até a terça parte do consignado na lei (art. 5º, Lei n. 6.015/73). Esta disposição permite que o volume de registros seja levado em conta quando da abertura do livro, permitindo a redução (e não o aumento) do número de folhas do livro, para evitar que, em circunscrições de pequeno movimento, se mantenham livros abertos por longos períodos, o que dificulta a manutenção deles, bem como representa um gasto desnecessário para a serventia, que, ao adquiri-los, possuiria mais material do que o necessário para o desenvolvimento do serviço. Como os livros, em geral, são de 300 páginas, é viável a diminuição em até 100 páginas.

O art. 6º da Lei n. 6.015/73 dispõe: “Findando-se um livro, o imediato tomará o número seguinte, acrescido à respectiva letra, salvo no registro de imóveis, em que o número será conservado, com a adição sucessiva de letras, na ordem alfabética simples, e, depois, repetidas em combinações com a primeira, com a segunda, e assim indefinidamente. Exemplos: 2-A a 2-Z; 2-AA a 2-AZ; 2-BA a 2-BZ etc.”. Assim, a regra é a designação dos livros por letras que se mantêm, acrescentando-se números para declarar a sequência dos livros. Por exemplo, no Registro Civil das Pessoas Naturais, o Livro A é o livro de nascimentos; o primeiro deles será o livro A-1; na sequência teremos o A-2; e assim por diante.

Todavia, na Serventia Registral Imobiliária, os livros básicos são designados por números (o Livro Protocolo, por exemplo, é o Livro n. 1) e, para diferenciar a sequência, devemos acrescentar letras à designação básica do livro. Assim, o primeiro Livro Protocolo da Serventia será o 1-A, o segundo o 1-B, e assim por diante, conforme descrito na lei.

O número de ordem dos registros não será interrompido no fim de cada livro, continuando indefinidamente nos seguintes da mesma

espécie (art. 7º, Lei n. 6.015/73). Esta disposição visa ressaltar que existe uma continuidade dos atos, de modo que um livro será a sequência do outro. Isto fica evidenciado tanto pela sequência na designação deles como pela sequência numérica dos números de ordem neles contidos.

Importante destacar que, embora este seja ainda o sistema predominante, há anos existem significativos movimentos para a estruturação de um registro eletrônico, em que todo o sistema trabalhará com base no meio digital, abandonando o suporte em meio físico. Atualmente se emitem certidões em meio eletrônico, mas o suporte, o meio de se estruturar e arquivar os dados e as informações, ainda ocorre por meio do papel impresso.

Neste contexto devemos destacar a Recomendação n. 14, datada de 2 de julho de 2014, emitida pelo Conselho Nacional de Justiça, o qual recomenda a adoção, pelas Corregedorias estaduais, dos parâmetros e definições elaborados pelo Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico (associação sem fins lucrativos vinculada à USP), o qual desenvolveu, a pedido do CNJ, o Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário (SREI).

Esse projeto teve como objetivo a definição de requisitos técnicos para implantação de sistemas de registro eletrônico para cartórios de registro de imóveis no Brasil, de modo a estabelecer os parâmetros mínimos que permitirão usar de forma segura e duradoura o sistema eletrônico de registro.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Serviços Notariais e de Registro – Provimento por Ingresso – Mato Grosso – 2005) Acerca da disciplina dos registros públicos, julgue os itens a seguir.

- I. Ao final dos livros, não deverão ser interrompidos os números de ordem dos registros, que seguirão indefinidamente nos livros seguintes da mesma espécie.
- II. O procedimento de dúvida, direta e inversa, previsto expressamente na Lei n. 6.015/1973, salvo pequenas adaptações, é o mesmo para todas as especialidades registrais.
- III. A certidão poderá ser expedida de modo que relate o que consta do registro, em resposta aos quesitos apresentados pelo requerente.
- IV. O procedimento de retificação, expressamente previsto na Lei n. 6.015/1973, salvo pequenas adaptações, é o mesmo para todas as especialidades registrais.

Estão certos apenas os itens

- a) I e III.
- b) I e IV.
- c) II e III.
- d) II e IV.

Resposta: A

(Registro Civil de Pessoas Naturais – Concurso de Remoção – Minas Gerais – 2011) Na escrituração dos livros é permitido:

- a) As rasuras, entrelinhas serão ressaltadas no fim de cada assento e depois da subscrição e das assinaturas.
- b) Pode haver rasuras ou eliminação de rasuras de textos já lançados por processos químicos que não deixem marcas.
- c) A escrituração é feita em ordem cronológica de declarações, não podendo ser usadas abreviaturas nem algarismos.
- d) Se o erro é descoberto durante o ato de assentamento, o oficial escreve “digo”, em seguida repete a última palavra correta e prossegue no lançamento normal.
- e) A rasura com palavras sobre o mesmo lugar em que o primeiro escrito foi lançado.

Resposta: D

(São Paulo – 2º Concurso) Assinale a alternativa incorreta, relativa à escrituração dos livros regulamentares.

- a) Na escrituração, são proibidas as entrelinhas que afetem elementos essenciais do ato como, por exemplo, o preço, objeto, as modalidades de negócio jurídico, dados inteiramente modificadores da identidade das partes e a forma de pagamento.
- b) As assinaturas deverão ser apontadas logo após a lavratura do ato, não se admitindo espaços em branco, e devendo todos os que não houverem sido aproveitados ser inutilizados com traços horizontais ou com uma sequência de traços e pontos.
- c) As ressalvas, adições e emendas podem ser efetuadas a qualquer tempo pelo Oficial ou substituto por este designado, desde que não afetem elementos essenciais do ato.

- d) Todos os atos devem ser escriturados e assinados com tinta preta ou azul, indelével, lançando-se diante de cada assinatura e de forma legível, o nome por extenso.

Resposta: C

(Maranhão – 2008) Quanto à escrituração, estabelece a Lei n. 6.015/73.

- I. A escrituração será feita em livros encadernados, que obedecerão aos modelos anexos à lei de registros públicos (Lei n. 6.015/73), sujeitos à correição da autoridade judiciária competente.
 - II. Para facilidade do serviço podem os livros ser escriturados mecanicamente, em folhas soltas, obedecidos os modelos aprovados pela autoridade judiciária competente.
 - III. Os livros de escrituração serão abertos, numerados, autenticados e encerrados pelo Juiz, podendo ser utilizado, para tal fim, processo mecânico de autenticação previamente aprovado pela autoridade judiciária competente.
 - IV. Considerando a quantidade dos registros, o Juiz poderá autorizar a diminuição do número de páginas dos livros respectivos, até a metade do consignado na lei de registros públicos (Lei n. 6.015/73).
- a) As alternativas II e IV estão corretas.
 - b) As alternativas II e III estão corretas.
 - c) As alternativas I e II estão corretas.
 - d) As alternativas III e IV estão corretas.

Resposta: C

(Paraíba – 2013) A respeito do registro eletrônico, assinale a alternativa INCORRETA:

- a) Os atos registrais praticados a partir da vigência da Lei federal n. 6.015/73 estão dispensados de inserção no sistema de registro eletrônico.
- b) Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP) e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico).
- c) Os serviços de registros públicos instituirão sistema de registro eletrônico, observados os prazos e condições previstos em regulamento.
- d) Os serviços de registros públicos disponibilizarão a recepção de títulos, o fornecimento de informações e certidões por meio eletrônico.

Resposta: A

4

Ordem de Serviço

Sob este título de Ordem de Serviço, encontramos os regramentos gerais de funcionamento das Serventias Notariais e de Registros, tais como: horários e dias de expediente; prática de atos fora de horário; necessidade de se atentar para a ordem de preferência dos títulos; recebimento de custas e impedimentos.

O Serviço Notarial e de Registro começará e terminará às mesmas horas, todos os dias úteis, com exceção do Registro Civil das Pessoas Naturais, que, pela natureza dos Serviços que presta, também deverá funcionar aos sábados, domingos e feriados, ainda que por sistema de rodízio e plantão (art. 8º, Lei n. 6.015/73, e art. 4º, Lei n. 8.935/94).

Do dispositivo legal, observa-se que a lei não determinou um horário fixo de funcionamento das serventias, de modo que este horário não é uniforme em todo o país, devendo ser estabelecido pelo oficial, mediante autorização do juiz corregedor local ou por lei estadual, atendidas as peculiaridades locais. Regras para fixação deste horário, geralmente, encontram-se estabelecidas nas Leis de Organização Judiciária do Estado ou pelas Normas de Serviços criadas pelo Poder Judiciário, emitidas pela Corregedoria Geral da Justiça ou da Presidência do Tribunal Estadual.

A fixação do horário de atendimento pelo Poder Judiciário deve atender à regra estabelecida pelo § 2º do art. 4º da Lei n. 8.935/94, a qual determina que o atendimento ao público será de, no mínimo, seis horas diárias. Desta forma, é possível que se estabeleça, em determinadas situações, horários reservados somente para o expediente interno da Serventia.

O desrespeito aos horários fixados pelas normas competentes para prática de atos de registro tem como consequência a NULIDADE do ato, nos termos do art. 9º da Lei n. 6.015/73, que assim estabelece: “Será nulo o registro lavrado fora das horas regulamentares ou em dias que não houver expediente, sendo civil e criminalmente responsável o oficial que der causa à nulidade”. Segundo Walter Cruz Swensson, em sua obra *Lei de registros públicos anotada*, p. 28, a intenção do legislador, neste caso, foi evitar a ocorrência de eventuais fraudes, principalmente o lançamento de títulos no protocolo, em hipóteses que a precedência na prenotação assegura a prioridade do registro.

No que se refere à responsabilidade civil ressaltada pelo artigo, esta depende da efetiva comprovação do prejuízo causado pelo ato, visto serem o dano e o nexa causal entre o ato e o prejuízo requisitos para a existência dela.

Já no que se refere à responsabilidade criminal, neste caso não existe um tipo penal específico que preveja o ato, de modo que a responsabilidade penal poderia advir da possibilidade do enquadramento da conduta no crime de prevaricação, previsto no art. 319 do Código Penal, que tem como tipo praticar ato de ofício contra disposição expressa da lei, para satisfazer interesse ou sentimento pessoal.

Devemos ressaltar, contudo, que o fato de o oficial ou seus prepostos deixarem o ato pré-pronto para formalizá-lo no dia seguinte não se enquadraria na conduta, visto que a prática do ato termina com a sua formalização, ou seja, impressão e assinatura pelo oficial, ou preposto, regularmente autorizado, em presença, se for o caso, das partes e testemunhas, sempre levando em consideração a precedência dos direitos apresentados.

No caso específico das Serventias de Registro Imobiliário, o art. 208 da Lei n. 6.015/73 prevê que “o registro começado dentro das horas fixadas não será interrompido, salvo motivo de força maior declarado, prorrogando-se o expediente até ser concluído”. Todavia, o art. 209 do mesmo dispositivo legal estabelece que “durante a prorrogação nenhuma nova apresentação será admitida, lavrando o termo de encerramento no Protocolo”. Esta última norma visa manter inviolada a prioridade, evitando que se protocolem títulos fora do expediente, o que poderia ocasionar possíveis favorecimentos indevidos.

Com exceção dos atos a serem praticados pelo Registro Civil das Pessoas Naturais, todos os títulos apresentados no horário regular de expediente e que não forem registrados até a hora do encerramento do serviço aguardarão o dia seguinte, no qual serão registrados preferencialmente aos apresentados nesse dia (art. 10, Lei n. 6.015/73). No caso específico das Serventias Imobiliárias, este título

necessariamente deverá ser protocolado (art. 182, Lei n. 6.015/73) e tem um prazo de 30 dias para registro (art. 188, Lei n. 6.015/73), sempre respeitando o princípio da prioridade (art. 186, Lei n. 6.015/73).

O funcionamento do Serviço deve ainda atender à regra trazida pelo art. 43 da Lei n. 8.935/94, que determina que “cada serviço notarial ou de registro funcionará em um só local, vedada a instalação de sucursal”, dispositivo em total consonância com a unicidade das serventias extrajudiciais e a pessoalidade da delegação, da qual decorre a necessidade de supervisão direta das atividades delegadas pelo oficial. A expressão “em um só local” não deve ser ampliada para um só município, comarca ou circunscrição. A legislação é clara e estabelece que a Serventia deve possuir uma única sede.

Existem alguns Estados que permitiam a prática de abertura de sucursais, tais como Paraná, Rio de Janeiro, Rio Grande do Norte e Espírito Santo, sendo que, após a edição da referida lei, vem surgindo várias discussões sobre a validade delas, dentre as quais podemos citar o julgamento do PCA n. 2008.10.00.001199-4, pelo Conselho Nacional de Justiça, que determinou o fechamento de sucursais de cartórios no Espírito Santo. De um lado, os titulares que possuem as sucursais alegavam que são atos jurídicos perfeitos, uma vez que foram autorizadas antes da existência da proibição trazida pela Lei n. 8.935/94; de outro, o CNJ entendeu que o princípio da unicidade das serventias deve ser extraído da constituição federal, não havendo, assim, direito adquirido, a não ser para aquelas criadas antes da vigência da Constituição de 1988. A situação do caso em tela encontra-se hoje aguardando julgamento pelo Supremo Tribunal Federal, tendo o Tribunal denegado a liminar requerida no mandado de segurança.

O art. 14 da Lei n. 6.015/73 dispõe sobre o direito conferido aos Registradores de receber os emolumentos pela prática dos atos a eles requeridos: “Pelos atos que praticarem, em decorrência desta Lei, os Oficiais do Registro terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas do Distrito Federal, dos Estados e dos Territórios, os quais serão pagos, pelo interessado que os requerer, no ato de requerimento ou no da apresentação do título”.

Como já visto, os Delegados dos Serviços Notariais e Registrais exercem a atividade pública em caráter privado, sendo remunerados não pelo Estado, mas diretamente pelas partes que requerem os serviços. Esta remuneração se dá por meio do pagamento de emolumentos, os quais são fixados por lei estadual, em vista do disposto na Lei n. 10.169/2000.

Os emolumentos são tabelados por lei, devendo ser uniformes dentro de um mesmo Estado, sendo irregular tanto a cobrança a mais quanto a cobrança a menos deles (art. 30, X, e art. 31, III, Lei n. 8.935/94). Podem ser exigidos já no momento do requerimento do serviço, não sendo necessário aguardar a conclusão deste para cobrá-los.

No que tange aos emolumentos, os oficiais de Registro são obrigados a dar recibo dos valores recebidos (art. 30, IX, Lei n. 8.935/94), bem como fixá-los em local visível, de fácil leitura e acesso ao público (art. 30, VII, Lei n. 8.935/94).

Além do recibo, deve ainda o oficial fazer constar do próprio documento o valor correspondente às custas de escrituras, certidões, buscas, averbações e registros de qualquer natureza (art. 14, parágrafo único, Lei n. 6.015/73).

Dentro das disposições referentes à Ordem de Serviço, prevê também a Lei de Registros Públicos, Lei n. 6.015/73 (doravante denominada de LRP), situações em que o oficial de Registro está impedido de praticar o ato, devido ao grau de parentesco entre ele e o interessado no registro.

Esta situação está prevista no art. 15 da referida lei. Para Seneviva, “Parentesco com o interessado no registro é impeditivo de atuação direta do serventuário, que deve passar a seu substituto a responsabilidade do ato. O mesmo ocorre quando o interesse for do próprio oficial, seu cônjuge ou companheira(o). O impedimento é até o 3º grau, por consanguinidade ou afinidade, em linha reta ou colateral, por analogia aos impedimentos dos juízes e testemunhas, nos termos do CPC”.

A mesma regra é repetida pelo art. 27 da Lei n. 8.935/94, que assim dispõe: “No serviço de que é titular, o notário e o registrador não poderão praticar, pessoalmente, qualquer ato de seu interesse, ou de interesse de seu cônjuge ou de parentes, na linha reta, ou na linha colateral, consanguíneos ou afins, até o terceiro grau”. Entende-se que os companheiros estão também abrangidos por esta regra.

Justifica-se tal impedimento pois, nos casos elencados, seria muito fácil surgirem conflitos de interesses, afetando a higidez necessária para os registros. Além disso, um fato de ato público, celebrado diretamente por aquele que possivelmente teria interesse no mesmo, certamente feriria a moralidade administrativa. Ademais, nestes casos, a imparcialidade necessária para o exercício da fé pública poderia restar prejudicada. Walter Ceneviva, em sua obra *Lei dos notários e registradores comentada* (p. 166), vai até mais longe, ao afirmar que inexistiria fé pública no ato que o notário ou registrador pratique em seu próprio benefício.

Apesar da declaração de impedimento, a legislação não macula os atos realizados em discordância com estes dispositivos com os

vícios de nulidade ou anulabilidade, de modo que, caso estes sejam realizados e neles não se encontre nenhum outro tipo de vício, serão considerados válidos.

Ressalta-se ainda que a legislação não exige que o ato seja praticado em outra Serventia, mesmo porque, no caso do Registro de Imóveis, esta solução se mostraria inviável, tendo em vista que a regra para a prática dos atos neste tipo de Serventia é o local do imóvel, de modo que somente uma Serventia pode praticar atos sobre determinado imóvel. Desta forma, caso o Registrador queira comprar um imóvel na circunscrição para a qual recebeu a delegação do serviço, terá que registrá-lo na Serventia em que é titular. Assim, a lei apenas determina que nestes casos o ato seja lavrado pelo seu substituto.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Espírito Santo – 2007) Quanto à ordem de serviço disposta na Lei n. 6.015/73, é correto afirmar que:

- a) o valor das despesas, como custas de escrituras, certidões, buscas, averbações e registros constará apenas de recibo emitido pela serventia.
- b) os horários de funcionamento dependem da conveniência do notário ou registrador.
- c) quando o interessado pelo registro for o registrador, ou algum parente seu, em grau que determine impedimento, o ato incumbe ao substituto legal.
- d) a remuneração paga aos notários e registradores é paga pelo Estado delegante e recebe a denominação de emolumentos.
- e) o registro civil das pessoas naturais funcionará somente nos dias úteis, sem exceção.

Resposta: C

(3º Concurso – Remoção – São Paulo) O serviço notarial ou de registro funcionará:

- a) em mais de um local e autorizada a instalação de sucursal dada a livre conveniência dos notários.
- b) em mais de um local, autorizada a instalação de sucursal para os serviços de registro.
- c) em mais de um local, vedada a instalação de sucursal.
- d) em um só local, vedada a instalação de sucursal.

Resposta: D

Lei n. 8.935/94 – Art. 43. Cada serviço notarial ou de registro funcionará em um só local, vedada a instalação de sucursal.

PCA 200810000011994 – Sucursais criadas antes da Lei n. 8.935/94 – Extinção – não existe direito adquirido contra a Constituição Federal. Princípio da Unicidade da Delegação.

5

Publicidade

A publicidade a ser analisada neste capítulo diz respeito às regras para o franqueamento de informações contidas na Serventia Imobiliária. Dentre estas regras, a primeira que devemos analisar é a contida no art. 16 da Lei n. 6.015/73, que trata da FORMA como deve ser exercida a publicidade dentro dos Registros Públicos e dispõe que: “Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados: 1º a lavrar certidão do que lhes for requerido; 2º a fornecer às partes as informações solicitadas”.

Desta primeira regra, já podemos extrair que a lei garante acesso às informações, todavia não garante acesso livre e direto à fonte destas informações, o que significa dizer que a parte não pode exigir acesso e manuseio direto aos livros da serventia, podendo sim solicitar que o oficial extraia as informações e as repasse de forma verbal ou por meio de certidão. Por isso, afirma-se que adotamos o sistema da publicidade indireta¹, em regra, sem acesso direto pelo interessado no registro.

Esta ideia é totalmente condizente com as regras referentes à guarda e conservação dos livros. Consta nas regras que o delegado deve garantir segurança a eles, no que se refere à proteção tanto contra furtos, roubos e extravios como contra adulterações, deteriorações e danificações, mantendo-os em local protegido e em condições adequadas de armazenamento, e que, para garantir estas características, em regra, não será franqueado ao público.

No tangente à AMPLITUDE da publicidade dos atos que se encontram sob a égide das serventias registrais, encontramos o art. 17 da Lei n. 6.015/73, estabelecendo que: “Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido”. Este dispositivo é completado pelo art. 18 da mesma lei, que diz: “Ressalvado o disposto nos arts. 45, 57, § 7º, e 95, parágrafo único, a certidão será lavrada independentemente de despacho judicial, devendo mencionar o livro de registro ou o documento arquivado no cartório”.

Assim, no que se refere à amplitude da publicidade dos atos contidos nas Serventias Registrais, a regra é a da publicidade livre e ilimitada, sendo ressalvados apenas os casos em que a lei expressamente determinar, tais como as informações relativas à legitimação de filho, adoção, mudança de nome decorrente de ato determinado pelo Programa de Proteção a Testemunhas, dentre outros previstos na legislação esparsa.

Contudo, nenhum caso de exceção refere-se às Serventias imobiliárias.

Muito se discute, na atualidade, sobre o confronto desta publicidade ilimitada com as regras constitucionais de proteção à intimidade, sendo que os registros, de uma forma geral, possuem vários elementos que, em mãos erradas, poderiam ser utilizados de forma a prejudicar a parte, tais como seu endereço, dados do cônjuge, montante do patrimônio e das dívidas, bem como os credores, se for o caso. Todavia, por ora o que prevalece é a literalidade dos referidos dispositivos, de modo que o oficial é obrigado a lavrar certidões do que lhes for requerido e a fornecer às partes as informações solicitadas, sempre que não exista lei ou determinação judicial que as restrinja.

Como a forma mais comum de publicidade que encontramos nas Serventias Registrais se dá por meio do fornecimento de certidões, o legislador estabeleceu várias normas regulamentando o assunto.

Assim, no que se refere à forma de expedição, ou à sua tipificação, as certidões podem ser em inteiro teor, em resumo, ou em breve relato, mediante quesitos, todas devidamente autenticadas pelo oficial ou seus substitutos legais. Neste caso, o ato de autenticação deve ser interpretado como o ato de aposição da fé pública no referido documento, o que se dá por meio da assinatura do oficial, ou do preposto, ao qual tenha havido delegação de poderes específicos para tanto.

A certidão de inteiro teor poderá ser extraída por meio datilográfico ou reprográfico. Na certidão expedida mediante cópia reprográfica da matrícula, após o último ato, lavrar-se-á o encerramento, que poderá ser datilografado ou carimbado, visando evitar que sejam indevidamente acrescentadas outras informações ao documento após a sua expedição. Além disto, caso haja mais de uma folha, recomenda-se numerar e rubricar cada uma, indicando ainda o número total de folhas que compõem a certidão (ex.: 1/2 e 2/2).

No que se refere ao prazo de fornecimento da certidão, não poderá ser retardado por mais de cinco dias, sob pena de responsabilidade do oficial (art. 19, Lei n. 6.015/73). Para que se proceda ao controle deste prazo, o oficial deverá obrigatoriamente fornecer protocolo do respectivo requerimento, do qual deverão constar a data deste e a data prevista para entrega da certidão, sempre que o fornecimento não seja imediato (art. 20, parágrafo único, Lei n. 6.015/73). Desta forma, segundo a conveniência do serviço, as serventias poderão empregar, em relação aos pedidos de certidões, sistema de controle semelhante ao previsto para a recepção de títulos.

De toda certidão deverá constar, conforme o caso, a data em que o imóvel passou ou deixou de pertencer à circunscrição, bem como a qual Serviço pertencia ou passou a pertencer. Tal recomendação é salutar tanto para evidenciar que a origem dos direitos relatados, em determinada certidão, se deu em outra Serventia, e que, se for o caso, o interessado deve diligenciar a esta, a fim de analisar os referidos direitos, quanto para que, nos casos pertinentes, destacar que a competência registral sob aquele imóvel não pertence mais à Serventia, de modo que podem existir atos posteriores ao último indicado na referida certidão.

Assim, pode ocorrer a situação em que parte da circunscrição de determinada Serventia foi passada a outra, por ter se criado uma nova comarca, por exemplo. Esta nova Serventia abrirá a matrícula do imóvel na situação em que ele se encontrar, por ocasião do primeiro registro, a ser realizado após a transferência de competência. Passado algum tempo, o proprietário aliena ou grava aquele imóvel. Caso o oficial da Serventia anterior não faça constar da certidão anterior da matrícula que o aviso de que o referido imóvel não faz mais parte da sua competência, poderiam ocorrer situações em que pessoas de má-fé utilizariam certidões atualizadas do registro antigo, que não conteriam a transferência da propriedade ou o ônus efetuado na nova Serventia, para lesar terceiros de boa-fé. Todavia, com o referido aviso, a parte fica alertada de que deve verificar também, na nova Serventia, a possibilidade de existência de atos sobre o imóvel.

As certidões deverão ser fornecidas em papel e mediante escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia ou por outro processo equivalente. Sempre que houver qualquer alteração no ato cuja certidão é pedida, deve o oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilização (art. 21, Lei n. 6.015/73). Este dispositivo visa evitar que a parte consiga manipular os dados da certidão, propondo quesitos que possam induzir terceiros a erro, por exemplo, solicitando que se expeça certidão dizendo quem seria o proprietário do imóvel de acordo com o R-3, sendo que já existem registros posteriores que teriam transferido esta titularidade. Também se incluem nesta previsão os casos em que existe título protocolado, mas ainda não registrado, que visa alguma inscrição naquela matrícula.

Os oficiais devem ter muita cautela ao expedir certidões solicitadas com base no Indicador Real, ou seja, com base na descrição do imóvel, tomando o cuidado de relatar, em caso negativo, que não existe imóvel exatamente com as características solicitadas. Isto não impede que o referido imóvel faça parte de um ou mais imóveis registrados na Serventia, ou que sua descrição se encontre feita diferentemente na Serventia, de modo a impossibilitar a sua localização pelos dados apresentados.

Isto é muito importante, pois é comum que se façam pedidos descrevendo imóveis, principalmente rurais, apresentando descrições com base na realidade fática da propriedade, e utilizando-se de formas modernas de medição, enquanto é possível que este mesmo imóvel esteja descrito de forma precária na Serventia, ou que seja parte de outro descrito nela, e que, pelos dados apresentados, o oficial não consiga apontar com certeza este fato, situação que deve vir relatada na certidão para, se for o caso, a parte apresentar novos dados para complementar a busca.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(4º Concurso – São Paulo) No que se refere à expedição de certidões, analise as seguintes assertivas:

- I. os oficiais e servidores do cartório são obrigados a lavrar certidões do que lhes for requerido e a fornecer às partes as informações solicitadas, desde que haja determinação judicial;
- II. qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao Oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido, salvo disposição expressa em contrário;
- III. qualquer pessoa pode requerer certidão do registro, e o Oficial e servidor são obrigados a fornecê-la, desde que justifique o interesse na obtenção do documento;
- IV. a certidão será lavrada independentemente de despacho judicial. Pode-se afirmar que são corretas as seguintes proposições:
 - a) II e IV, somente.

- b) I e III, somente.
- c) I, II e IV, somente.
- d) II e III, somente.

Resposta: A

(Serviços de Notas e de Registros – Provimento por Ingresso – Maranhão – 2011) Quanto à publicidade dos atos notariais e de registro, assinale a alternativa correta:

- a) É irrestrita.
- b) Nas certidões de registro civil serão prestadas informações acerca da natureza da filiação, mediante ordem judicial, por requerimento da pessoa a que se refere o registro ou daquele que comprove legítimo interesse.
- c) Terá sempre efeito constitutivo.
- d) Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

Resposta: D

(Espírito Santo – 2007) O registro público tem a finalidade de dar publicidade a ato, negócio ou direito. Sobre a publicidade, dispõe a Lei de Registros Públicos que os Oficiais e encarregados das serventias extrajudiciais são obrigados a lavrar certidão do que lhes for requerido. Deste modo, a certidão pode ser lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos. Sobre as certidões de registro, é INCORRETO afirmar

- a) sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, o oficial não deve mencioná-la de ofício, sob pena de responsabilidade civil e penal.
- b) a certidão de inteiro teor poderá ser extraída por meio reprográfico.
- c) as certidões do Registro Civil de Pessoas Naturais mencionarão, sempre, a data em que foi lavrado o assento.
- d) as certidões de nascimento mencionarão, dentre outros elementos, a data por extenso, do nascimento e o lugar onde o fato houver ocorrido.
- e) o prazo máximo previsto em lei para expedição de certidão é de 5 dias, não podendo ser retardada, sob pena de ser aplicada sanção disciplinar ao oficial.

Resposta: A

(Serviços Notariais e de Registro – Provimento por Ingresso – Mato Grosso – 2005) Acerca da disciplina dos registros públicos, julgue os itens a seguir.

- I. Ao final dos livros, não deverão ser interrompidos os números de ordem dos registros, que seguirão indefinidamente nos livros seguintes da mesma espécie.
- II. O procedimento de dúvida, direta e inversa, previsto expressamente na Lei n. 6.015/1973, salvo pequenas adaptações, é o mesmo para todas as especialidades registrais.
- III. A certidão poderá ser expedida de modo que relate o que consta do registro, em resposta aos quesitos apresentados pelo requerente.
- IV. O procedimento de retificação, expressamente previsto na Lei n. 6.015/1973, salvo pequenas adaptações, é o mesmo para todas as especialidades registrais.

Estão certos apenas os itens

- a) I e III.
- b) I e IV.
- c) II e III.
- d) II e IV.

Resposta: A

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Quais as formas de certidão existentes?

Resposta:

LRP, Art. 19. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 dias.

§ 1º A certidão, de inteiro teor, poderá ser extraída por meio datilográfico ou reprográfico.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Quais os cuidados para se expedir uma certidão de inteiro teor da matrícula?

Resposta: Na certidão expedida por meio de cópia reprográfica da matrícula, após o último ato, lavrar-se-á o encerramento, que poderá ser datilografado ou carimbado, recomendando-se,

por cautela, direta conferência do oficial.

De toda certidão deverão constar, conforme o caso, a data em que o imóvel passou ou deixou de pertencer à circunscrição, bem assim a qual cartório pertencia ou passou a pertencer.

Caso haja títulos protocolados ainda não levados a registro, esta informação deve constar das certidões expedidas.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Qual o prazo da certidão atualizada?

Resposta: Não existe lei com artigo específico a respeito do prazo de validade geral das certidões emitidas pelo registro de imóveis. O que existe é o art. 1º, IV, do Decreto n. 93.240/86, o qual regulamenta a Lei n. 7.433/85 e prevê prazo de validade de 30 dias para a certidão imobiliária, que deve ser apresentada para que o tabelião possa lavrar escritura referente a tal imóvel. Mas tal prazo, muitas vezes repetido nas normas de cada estado, não se refere ao prazo de validade da certidão do registro imobiliário, apenas é o prazo para que o tabelião possa usar essa certidão para lavrar o ato.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Quais os cuidados para se expedir uma certidão por quesitos?

Resposta: item 160, Capítulo XX (Normas de Serviço do Estado de São Paulo): Sempre que houver qualquer alteração no ato cuja certidão é pedida, deve o oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil, penal e administrativa.

6

Conservação

Devido ao fato de os Serviços Notariais e de Registros serem uma atividade pública exercida em caráter privado, o delegado dos Serviços Notariais e de Registro exerce sua atividade em nome do Poder Público, de modo que o acervo da Serventia tem natureza pública, pertencendo ao Poder Delegante, entregue em confiança ao delegado.

Em decorrência deste raciocínio e em virtude da relevância das informações contidas nos livros de registro, estabelece o art. 22 da Lei n. 6.015/73 que os livros de registro, bem como as fichas que os substituam, somente sairão do respectivo cartório mediante autorização judicial. Esta disposição visa evitar o risco maior de extravio e danificação que a saída do cartório traria a estes livros e fichas.

Tamanha foi a preocupação do legislador com este acervo que a mesma lei, em seu art. 23, ressalta ainda que todas as diligências judiciais ou extrajudiciais que exigirem a apresentação de qualquer livro, ficha substitutiva de livro ou documento, efetuar-se-ão no próprio cartório.

Nesta mesma linha de raciocínio, encontramos o parágrafo único do referido art. 23, que estabelece que, se houver necessidade de estes livros e fichas serem periciados, o exame deverá ocorrer na própria sede do serviço, em dia e hora adrede designados, com ciência do titular e autorização do juízo competente.

Desta forma, salvo nos casos de autorização judicial, não importa quem seja o requisitante, os livros e fichas substitutivas não devem deixar a Serventia, mesmo porque o oficial é responsável pela guarda e conservação deles, não podendo abrir mão da prerrogativa legal instituída pelos referidos artigos, que visam proteger o patrimônio público.

A Lei n. 8.935/94 em seu art. 46 também traz a necessidade de o acervo permanecer sob a supervisão do Delegado, bem como sua responsabilidade, ao dispor: “Os livros, fichas, documentos, papéis, microfilmes e sistemas de computação deverão permanecer sempre sob a guarda e responsabilidade do titular de serviço notarial ou de registro, que zelará por sua ordem, segurança e conservação”.

A responsabilidade pela guarda dos livros também aparece como o primeiro dos deveres atribuídos aos notários e oficiais de registros, no art. 30 da Lei dos Notários e Registradores, que assim dispõe: “São deveres dos notários e oficiais de registro: I – manter em ordem os livros, papéis e documentos de sua serventia, guardando-os em locais seguros”.

A segurança que deve ser garantida ao acervo se dá no que se refere à proteção tanto contra furtos, roubos e extravios como contra adulterações, deteriorações e danificações, devendo ser mantidos em local protegido e que possua condições adequadas de armazenamento, bem como procedendo aos tratamentos adequados para restaurá-los, caso haja sinais de deterioração.

No caso de desmembramento da Serventia, seus arquivos continuaram a ela pertencer integralmente (arts. 26 e 27, Lei n. 6.015/73), sendo que somente os atos que se praticarem a partir da instalação da nova Serventia serão feitos nesta, sem necessidade de repetição dos atos praticados na antiga circunscrição; estes serão considerados atos jurídicos perfeitos. Os dados serão transportados à nova Serventia por meio da apresentação, pelo usuário, de certidões atualizadas.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Amapá – 2011) Em caso de danificação de livro obrigatório sob a responsabilidade do titular da serventia, a sua restauração

- a) poderá ser efetuada diretamente pelo titular, sem qualquer outra formalidade.
- b) dependerá de prévia comunicação à Corregedoria da Justiça e ao Juiz de Direito competente para os Registros Públicos, que a autorizará.
- c) dependerá de prévia comunicação à Corregedoria da Justiça e ao Juiz de Direito competente para os Registros Públicos, sem necessidade de autorização.
- d) dependerá da propositura de medida jurisdicional de restauração, sem prejuízo da comunicação à Corregedoria da Justiça.
- e) poderá ser efetuada diretamente pelo titular, após a realização de relatório de autocorreção da unidade.

Resposta: B

(Registro Civil de Pessoas Naturais – Concurso de Ingresso – Minas Gerais – 2011) As disposições articuladas abaixo dizem respeito à obrigação de conservação dos livros e documentos do arquivo da serventia, EXCETO:

- a) Os livros e documentos pertencentes ao arquivo do cartório ali permanecerão indefinidamente.
- b) Ao oficial de Registro incumbe manter os livros e documentos com segurança, cuidando do seu estado.
- c) O processo de arquivamento deve possibilitar uma busca eficiente, sendo permitida a microfilmagem.
- d) Os livros de registro poderão ser retirados do cartório pela parte interessada, desde que ela os requeira e deixe um documento seu como garantia da devolução.
- e) Os livros só poderão sair do cartório mediante autorização judicial.

Resposta: D

(7º Concurso – São Paulo) Leia o que segue.

- I. Os oficiais devem manter, em segurança, permanentemente, os livros e documentos, bem como devem responder por sua ordem e conservação.
- II. Os livros de registro, bem como as fichas que os substituam, somente sairão do respectivo cartório mediante autorização judicial.
- III. Todas as diligências judiciais e extrajudiciais que exigirem a apresentação de qualquer livro, ficha substitutiva de livro ou documento, efetuar-se-ão no próprio cartório.

Sobre essas afirmações, assinale a alternativa correta.

- a) I, II e III estão incorretas.
- b) I, II e III estão corretas.
- c) Apenas I e II estão corretas.
- d) Apenas I e III estão corretas.

Resposta: B

(Mato Grosso do Sul – 2009) Os livros e papéis pertencentes ao arquivo do cartório ali permanecerão

- a) por 10 anos.
- b) por 20 anos.
- c) até que se opere a decadência do ato ou negócio jurídico.
- d) até que se opere a prescrição do negócio jurídico.
- e) indefinidamente.

Resposta: E

(7º Concurso – São Paulo) Os livros, fichas, documentos, papéis, microfilmes e sistemas de computação deverão permanecer sempre sob a guarda e responsabilidade do titular de serviço notarial ou de registro, que zelará por sua ordem, segurança e conservação. Se houver necessidade de serem periciados, como ocorrerá a diligência?

- a) O exame deverá ocorrer na própria sede do serviço, em dia e hora adrede designados, com ciência do titular.
- b) O exame deverá ocorrer na sede do órgão encarregado de realizar a perícia, em dia e hora adrede designados, com a presença do titular e autorização do juízo competente.
- c) O exame deverá ocorrer na própria sede do serviço, em dia e hora adrede designados, com ciência do titular e autorização do juízo competente.
- d) O exame deverá ocorrer na sede do órgão encarregado de realizar a perícia, em dia e hora adrede designados, com a presença do titular e intervenção do representante do Ministério Público.

Resposta: C

Competência

Quando tratamos de competência, estamos relacionando-a à atribuição para a prática de determinado ato, recebido pelo oficial de Registro de Imóveis por meio da delegação conferida pelo Poder Público, sendo dividida em material e territorial.

Segundo o art. 12 da Lei n. 8.935/94, “aos oficiais de Registro de imóveis, de títulos e documentos, civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definem as circunscrições geográficas”.

Assim, podemos observar que, no que se refere ao aspecto material, a competência consiste justamente no poder recebido para a prática de determinados atos, previstos em lei, pelo Registrador de Imóveis, ou seja, o Registrador só pode praticar os atos a ele atribuídos mediante lei. Como esta especifica os limites do poder a ele delegado, somente poderemos falar em fé pública quando o Delegado estiver agindo dentro dos limites das atribuições a ele transferidas.

Já a competência territorial dos Registradores de Imóveis não se foca em quais tipos de atos podem ser praticados por eles, de uma forma geral, mas, sim, em quais atos concretos devem ser praticados por determinados delegados. No que se refere aos Registros de Imóveis, a forma de divisão dos casos concretos se faz por meio das circunscrições.

A circunscrição poderia ser definida como determinada base territorial ligada diretamente a uma Serventia de Registro de Imóveis, dentro da qual os atos atribuídos por lei como de competência do Registro de Imóveis (competência material) devem ser praticados pelo Registrador de Imóveis que recebeu a delegação para a prática destes atos naquele território. Importante observar que a circunscrição pode abranger toda a comarca, quando então haverá um único registro de imóveis (ex.: Cajuru é uma comarca que abrange três municípios, possuindo um único registro de imóveis na sede da comarca) ou pode abranger parte da comarca (ex.: a comarca de São Paulo capital abrange somente o município da capital, mas está dividida em 18 circunscrições imobiliárias). São as leis estaduais de organização do Poder Judiciário que irão fixar isso.

Assim, temos como regra geral, no que se refere ao Registro de Imóveis, que estes têm competência territorial para a prática dos atos sobre imóveis que se localizem dentro de sua circunscrição geográfica, nos termos do art. 169 da Lei n. 6.015/73: “Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel”.

O art. 167, anteriormente referido, é o que especifica a grande maioria dos atos relacionados à competência material primária do Registro de Imóveis, ou seja, a criação, extinção, modificação e transferência de direitos reais sobre imóveis, por intermédio dos atos de registro e averbação a serem praticados pela Serventia Imobiliária.

Ainda dentro da regra geral de competência ligada à circunscrição onde se encontra o imóvel, encontramos uma situação peculiar quando lidamos com um imóvel que se encontra parte dentro da circunscrição da Serventia A e parte dentro da circunscrição da Serventia B (imóvel situado nos limites das circunscrições).

Neste caso, não podemos considerar que cada circunscrição registrará o seu pedaço, tendo em vista que não estamos tratando da hipótese de existirem duas matrículas, ou seja, uma para a parte do imóvel da circunscrição A e outra para a parte do imóvel da circunscrição B, mas, sim, da hipótese de existir uma única matrícula. Nesta situação, pelo princípio da unitariedade da matrícula, cada matrícula deve se referir a um único imóvel, de modo que, mesmo este imóvel ficando parte em uma circunscrição e parte em outra, ele será uno e deverá ser assim tratado pelos dois registros. Isto resulta na regra trazida pelo art. 169, II, da Lei n. 6.015/73, o qual estabelece que “os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo o Registro de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência”.

Em resumo, para a hipótese de um imóvel pertencer parte em uma circunscrição e parte em outra, mas sendo ele único, ou seja, não tendo sido solicitado o desmembramento com a abertura de uma matrícula para cada parte situada em circunscrição distinta, toda vez que

for necessária a prática de um ato sobre este imóvel o registro ou a averbação se dará sobre o todo, pois o imóvel só existe como um todo, em cada uma das circunscrições que o abrangerem.

Vista a regra geral no que se refere à competência territorial, encontramos algumas exceções. A primeira delas está prevista no art. 171 da Lei n. 6.015/73, que prevê que “os atos relativos a vias férreas serão registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha”.

Neste caso, o legislador buscou manter uma unitariedade na linha, fixando um único local para toda a sua extensão. Todavia, esta exceção somente se justifica enquanto a linha férrea estiver mantendo a sua destinação, caso a linha venha a ser desativada e os terrenos que antigamente a comportavam forem vendidos, estes voltam à regra geral de competência, pois deixaram de possuir a característica que os enquadrava na exceção.

Outra hipótese de exceção é a prevista no art. 169, I, da Lei n. 6.015/73, que estabelece: “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”.

Existe a possibilidade de a circunscrição originária de um determinado Registro de Imóveis ser desmembrada, surgindo, assim, uma nova serventia, que terá competência sobre a base territorial que foi destacada da circunscrição originária. Neste caso, o Registro de Imóveis original, em regra, já possui o registro dos imóveis que estão passando a pertencer à nova Serventia. Estes registros são atos jurídicos perfeitos e, como tal, não exigem sua repetição no novo Cartório, como deixa claro o art. 170 da Lei n. 6.015/73.

O legislador – levando em consideração a desnecessidade de a parte efetuar a abertura de matrícula na nova circunscrição antes que ela efetivamente necessite da realização de um registro, bem como a situação de que as averbações, de forma geral e de acordo com a sistemática registrária, seriam atos que objetivariam nada mais do que a alteração ou extinção de um registro já existente, no caso em tela praticado no cartório ao qual a circunscrição pertencia anteriormente – abriu uma exceção, possibilitando que a parte pratique este ato de averbação no mesmo local onde já se encontrava o registro.

Esta possibilidade, embora tenha sua razão de ser, deve ser utilizada com muita cautela, tendo em vista que pode gerar duas matrículas sobre o mesmo imóvel, com informações conflitantes. Isto se dá, pois é possível que a nova Serventia abra matrícula para o imóvel e não comunique a Serventia anterior sobre o fato. Esta, diga-se de passagem, é uma prática muito salutar e se encontra prevista em muitas normas de serviços de diversos estados, mas, infelizmente, não encontra previsão nacional, de modo que não é obrigatória em alguns estados. É possível, ainda, que esta comunicação seja feita, mas, no ínterim entre o seu envio e a sua chegada ao destino, seja solicitada uma averbação no Cartório de origem. Isto possibilitará que a parte consiga uma certidão atualizada, constando uma averbação praticada a menos de 30 dias e outra, igualmente atualizada, em que não conste tal informação, o que poderia ser utilizado indevidamente.

Esta situação se agrava na medida em que encontramos algumas averbações que podem gerar mudanças substanciais no direito real, como ocorre na hipótese de averbarmos da incorporação de uma empresa que era proprietária do imóvel por outra, ou ainda nos estados que passaram a entender que, após as mudanças ocorridas na penhora, promovidas pela Lei n. 10.444/2002, esta passou a ser averbada.

Talvez pela insegurança jurídica que essa exceção traz ao sistema o Estado de São Paulo passou a adotar uma interpretação restritiva deste dispositivo, entendendo que as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem da transcrição ou inscrição a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, salvo se passou a pertencer a outra comarca (admitidas algumas exceções).

Além desta competência primária, relacionada diretamente com os direitos reais sobre imóveis, existe outra parcela da competência material do Registro de Imóveis que não se relaciona diretamente com os direitos reais sobre bens imóveis, como observamos no art. 177 da Lei n. 6.015/73, que estabelece: “O Livro n. 3 – Registro Auxiliar – será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado”.

Nestes casos, então, as competências serão diversas, pois nem sempre existe imóvel envolvido. É o que ocorre, por exemplo, nas escrituras de pacto antenupciais, que deverão ser registradas no domicílio conjugal. Estes casos, todavia, serão analisados de forma dispersa no decorrer desta obra, conforme forem sendo analisados os institutos que os ensejam.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Registro de Imóveis – Concurso de Remoção – Minas Gerais – 2011) Para a prática de seus atos, os Oficiais de registros de Imóveis estão sujeitos às normas que definirem a respectiva circunscrição geográfica, EXCETO para os atos relativos:

- a) a imóveis situados em mais de uma circunscrição geográfica.
- b) às desapropriações para abertura de vias férreas, que serão registrados no Serviço de Registro de cada comarca por onde passar a respectiva linha.
- c) às vias férreas e rodoviárias que serão registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do respectivo Estado, ou de Brasília, quando se tratar de estradas federais.
- d) às vias férreas que serão registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha.
- e) às vias férreas, que serão registrados no cartório correspondente à estação terminal da respectiva linha.

Resposta: D

(Goiás – 2008) De acordo com a legislação de registros públicos de imóveis,

- a) a averbação, a inscrição e a transcrição referidas nas leis civis estão englobadas na designação genérica de registro.
- b) o registro relativo a imóvel situado em circunscrições limítrofes será feito naquela em que ficar a sua maior parte.
- c) os atos relativos a vias férreas serão registrados no cartório correspondente à estação onde se situa a sede da empresa ferroviária.
- d) o desmembramento territorial posterior ao registro desobriga sua repetição no novo cartório.

Resposta: D

8

Livros Próprios do Registro de Imóveis

Existem Livros Gerais, que são comuns a todas as Serventias, tais como os Livros de Visitas e Correição, os Livros-Caixa, dentre outros, e existem os Livros Específicos das Serventias de Registro de Imóveis, os quais estão previstos no art. 173 da Lei n. 6.015/73, que assim dispõe:

Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

I – Livro n. 1 – Protocolo.

II – Livro n. 2 – Registro Geral.

III – Livro n. 3 – Registro Auxiliar.

IV – Livro n. 4 – Indicador Real.

V – Livro n. 5 – Indicador Pessoal.

Além destes Livros, também temos o Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros, previsto no art. 10 da Lei n. 5.709/71.

Alguns estados ainda apresentam Livros Específicos previstos em suas Normas, tais como os Livros de Recepção de Títulos, utilizados para o controle de entrada de títulos que, a requerimento da parte, sejam apresentados somente para exame e cálculo, de acordo com o art. 12, parágrafo único, da Lei n. 6.015/73, e o Livro de Registro de Indisponibilidade, previsto para o registro das indisponibilidades previstas em lei, com decretação judicial para que, mesmo que não existam imóveis em nome daquelas pessoas, fique o registro latente no cartório, aguardando a possibilidade de que estes venham a adquirir bens na circunscrição.

Com exceção do Livro n. 1 (Protocolo), todos os demais poderão ser substituídos por fichas, de acordo com a autorização prevista no parágrafo único, art. 173, da Lei n. 6.015/73. Esta substituição se mostrou muito prática, de forma que a maioria das Serventias hoje trabalha com os seus livros já em formato de fichas. A substituição por fichas possibilita que, no caso do Livro n. 2 (Registro Geral), mais conhecido como matrícula, se proceda à continuação dos atos praticados sobre o mesmo imóvel em um lugar só, dispensando a necessidade da utilização de livros de transporte, que dificultam o manuseio e a coleta de informações. Já nos Livros ns. 4 e 5 (Indicadores Pessoal e Real), a vantagem se torna ainda mais nítida, visto que se trata de livros índices e, como tais, se forem substituídos por fichas, a organização alfabética pode ser atualizada a cada ficha. No sistema de livros encadernados, porém, mesmo que se tenha um livro para cada letra do alfabeto, os nomes não ficam ordenados alfabeticamente, devendo-se consultar o livro todo para ter certeza de que determinado nome encontra-se lançado naquele livro de indicador pessoal, o que se torna cada vez mais difícil à medida que existam vários livros para a mesma letra.

A restrição quanto à substituição do Livro n. 1 – Protocolo por sistema de fichas se dá devido à prioridade que este representa. O ingresso no Livro protocolo garante que o título que primeiro ingressar terá prioridade de registro em relação aos demais títulos que sejam com ele contraditórios, como veremos mais detalhadamente adiante, motivo pelo qual o legislador vedou a substituição por fichas, com receio de que esta substituição pudesse gerar dúvidas sobre qual título teria primeiro ingressado na Serventia.

QUESTÃO DE CONCURSO

(Registro de Imóveis – Concurso de Remoção – Minas Gerais – 2011) No Registro de Imóveis haverá os seguintes livros, EXCETO:

- a) N. 1 – Protocolo.
- b) N. 5 – Registro Especial.
- c) N. 2 – Registro Geral.
- d) N. 3 – Registro Auxiliar.
- e) N. 4 – Indicador Real.

Resposta: B

Livro n. 1 – Protocolo

O Livro Protocolo é designado pelo n. 1 e, de acordo com o art. 174 da Lei n. 6.015/73, servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 12 da referida lei.

O parágrafo único do referido art. 12 dispõe que independem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos. Assim, observamos que a parte pode requerer o ingresso na Serventia Imobiliária de títulos que ela não tem intenção de registrar imediatamente, visando somente que o oficial de Registro de Imóveis proceda ao exame dos requisitos registrários e ao cálculo dos emolumentos devidos.

Esta prática é comum, por exemplo, nos casos em que o comprador está adquirindo um imóvel e o vendedor não registrou ainda o título que transfere o bem para o seu nome, motivo pelo qual o comprador pode ter interesse em verificar se o título que fará esta transferência comporta registro, se é necessário mais algum ato para que se alcance a transferência e qual o valor do registro, visto que muitas vezes ainda este valor é levado em consideração para o fechamento do negócio.

Em muitos estados, como o de São Paulo, existe um livro específico para o recebimento destes títulos que ingressam somente para exame e cálculo, e, como a parte não está requerendo o registro, estes títulos não gozam de prioridade, o que significa que, caso outro título contraditório ingresse no Protocolo, este será registrado prioritariamente, independente de seu ingresso posterior, pois os títulos que ingressam no protocolo são para registro, diferentemente dos apresentados meramente para exame e cálculo. Em virtude disto, devemos tomar a cautela de solicitar, por escrito, o requerimento da parte, para que o título ingresse somente para exame e cálculo quando for o caso, bem como fazer constar do referido requerimento que a parte tem ciência de que tal ingresso não beneficiará o título, com a prioridade registrária.

Temos, então, que todos os títulos que ingressarem para registro (*lato sensu* – registros, averbações, abertura de matrículas, notificações, quando for o caso etc.) devem ser inscritos no Livro Protocolo, salvo expresse pedido do apresentante para que seja ingressado para exame e cálculo. Esta regra, além de ser uma previsão legal, é uma segurança para as partes e para o próprio Registrador, permitindo comprovar documentalmente a data correta do ingresso de cada título, bem como a ordem de prioridade dele em relação aos demais.

O Livro Protocolo conterá um número de ordem que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie, a data da apresentação, o nome do apresentante, a natureza formal do título (se é uma compra e venda, um inventário, um requerimento de retificação etc.), bem como uma coluna final, onde serão anotados os atos praticados em função daquele título (o ato de registro, averbação, abertura de matrícula etc.).

O número de ordem do título no Protocolo seguirá a sequência rigorosa de sua apresentação na Serventia Imobiliária, devendo ser reproduzido no título, com a data de sua prenotação (ingresso no Livro Protocolo). Isto se dá porque é ele que assegurará a prioridade do título, a qual garantirá a preferência dos direitos reais nele contidos sobre os demais direitos reais contraditórios. Em virtude disto, mesmo que o apresentante seja o mesmo, cada título deverá receber um número de ordem individual para garantir a escala de preferência de seus registros.

Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação do título e o seu lançamento do Protocolo, com o respectivo número de ordem, nos casos em que, da precedência, decorra a prioridade de direitos para o apresentante (art. 12, Lei n. 6.015/73). Esta disposição legal deixa claro que o Registrador de Imóveis é obrigado a prenotar qualquer documento apresentado pela parte, independentemente de ele saber, de antemão, que o título não está apto a registro, caso em que, mesmo assim, o título deve ser prenotado e, após análise, devolvido com a exigência necessária para tornar o referido título apto a registro, ou a indicação de outra forma, para que a parte atinja o fim almejado.

Uma vez protocolizado o título, o Registrador, como regra geral, tem um prazo de 30 dias para proceder aos atos nele previstos.

Assim, o prazo de validade da prenotação é de 30 dias, existindo algumas hipóteses que suspendem este prazo, tais como no caso da suscitação de dúvida e na hipótese de que seja apresentada uma hipoteca em grau superior àquele em que deveria ser registrada. Neste último caso, entende-se que o título admitiria a existência de uma hipoteca precedente, motivo pelo qual o legislador estabeleceu o sobrestamento do registro e um prazo de 30 dias para que a hipoteca precedente seja apresentada ao protocolo, como dispõe o art. 189 da Lei n. 6.015/73. Além destes casos de suspensão de prazo, ainda encontramos hipóteses como a da Retificação Administrativa de Registro, que não obedece ao prazo de 30 dias para registro. As exceções serão analisadas no decorrer desta obra com os institutos a que se referem.

Importante ainda observar que em 2011 foi alterada a Lei de Registros Públicos, introduzindo uma hipótese expressa de que o protocolo passou a ter prazo de validade de 60 dias, conforme o parágrafo único do art. 205: “Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 60 (sessenta) dias de seu lançamento no protocolo”.

A escrituração do Livro Protocolo também deve controlar o prazo de validade da prenotação, motivo pelo qual, apesar de não previsto na Lei n. 6.015/73, é recomendável que se acrescente, dentre as informações contidas neste livro, a data para uma possível devolução do título com exigências e o reingresso deste, se for o caso, como é previsto em várias normas estaduais. Isto porque, como veremos adiante, é possível que o Registrador, ao exercer a QUALIFICAÇÃO REGISTRÁRIA, encontre obstáculos para o registro do título e devolva-o à parte, para que ela cumpra exigências visando transpor estes obstáculos registrários. Neste caso, pode ocorrer de a parte simplesmente não cumprir estas exigências e deixar passar o prazo de 30 dias da prenotação, caso em que esta deve ser cancelada pelo Registrador, dando espaço para o registro de eventuais outros títulos que tenham como objeto direito reais sobre o mesmo imóvel, mas que tenham ordem de preferência inferior devido à sua ordem no Protocolo.

Tal disposição está prevista no art. 205 da Lei n. 6.015/73, que assim dispõe: “Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias de seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais”.

Ainda buscando garantir a prioridade da prenotação, o Livro Protocolo será encerrado diariamente, de forma a evitar que títulos sejam protocolizados fora do horário de expediente (art. 184, Lei n. 6.015/73).

QUESTÕES DE CONCURSO

(Maranhão – 2008) Responda com fundamento na Lei n. 6.015/73.

- I. São requisitos da escrituração do Livro n. 1 – Protocolo: o número de ordem, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie; a data da apresentação; o nome do apresentante; a natureza formal do título e os atos que formalizar, resumidamente mencionados.
 - II. O Livro n. 3 – Registro Auxiliar – será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.
 - III. O Livro n. 4 – Indicador Real – será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.
 - IV. O Livro n. 5 – Indicador Pessoal – dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.
- a) Somente as alternativas I, II e IV estão corretas.
 - b) Somente as alternativas II, III e IV estão corretas.
 - c) Somente as alternativas I, II e III estão corretas.
 - d) As alternativas I, II, III e IV estão corretas.

Resposta: D

(Paraíba – 2013) Com relação à prenotação, assinale a alternativa correta:

- a) Cessarão os efeitos da prenotação na hipótese de a dúvida registral suscitada ter sido julgada improcedente pelo juiz competente.
- b) Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias de seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais e normativas.
- c) Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 30 (trinta) dias

de seu lançamento no protocolo.

- d) Não poderá ser prorrogada no caso de suscitação de dúvida registrária, salvo em casos excepcionais a critério do juiz competente.

Resposta: B

(Concurso para Ingresso na Atividade Notarial e Registral – Santa Catarina – 2008) Nos serviços de Registros de Imóveis, o Livro n. 1 (Protocolo) é destinado a:

- a) Determinar a prioridade do registro em caso de permuta de imóveis pertencentes à mesma circunscrição imobiliária.
- b) Promover o registro, no mesmo dia, de títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.
- c) Indicação da numeração sequencial de matrícula dos títulos apresentados.
- d) Apontamento de títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.
- e) Prenotação dos títulos, com numeração de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.

Resposta: E

(5º Concurso – Remoção – São Paulo) Assinale a alternativa correta.

- a) No caso de adiamento do registro para cumprimento de exigências, o prazo de validade da prenotação será de 30 dias a contar da data da devolução do título.
- b) Torna-se obrigatória a prenotação apenas quando o apresentante solicitar.
- c) A apresentação de título apenas para exame e cálculo depende de apontamento no Protocolo – Livro número 1.
- d) O apontamento no Protocolo – Livro número 1 de um título apresentado para registro deve ser feito quando de sua apresentação.

Resposta: D

(Ceará – 2010) Assinale a alternativa correta sobre o processo de registro na Serventia Registral Imobiliária, na forma da Lei n. 6.015/73:

- a) O Protocolo será encerrado semanalmente.
- b) Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.
- c) O título de natureza particular deverá ser apresentado em duas vias, sob pena de devolução sem o devido registro.
- d) O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta, a preferência dos direitos pessoais averbados na matrícula.

Resposta: B

(Amapá – 2011) O prazo de validade da prenotação, nos Registros de Imóveis, é de:

- a) 30 (trinta) dias, prorrogáveis a pedido da parte.
- b) 30 (trinta) dias, prorrogáveis a critério da serventia.
- c) 30 (trinta) dias, prorrogáveis em caso de suscitação de dúvida.
- d) 15 (quinze) dias, improrrogáveis.
- e) 15 (quinze) dias, prorrogáveis a pedido da parte.

Resposta: C

(5º Concurso – São Paulo) Assinale a alternativa incorreta.

- a) O prazo para registro, concedido pela Lei n. 6.015, de 1973, é de 30 dias, a contar do apontamento do título no Protocolo – Livro número 1.
- b) Enquanto não cancelado, o registro continua produzindo seus efeitos legais, ainda que se prove, por outra maneira, que ele está desfeito, extinto, anulado ou rescindido.
- c) A cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento é admitida como garantia de contrato de locação.
- d) No caso de permuta, pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos dois apontamentos no Protocolo – Livro número 1.

Resposta: D. No caso da alternativa C, a previsão se encontra no art. 37, IV, da Lei n. 8.245/91.

Art. 187. Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no Protocolo.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Qual o prazo da prenotação?

Resposta:

LRP, Art. 188. Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências

legais. Parágrafo único. Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 60 (sessenta) dias de seu lançamento no protocolo.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) O Livro protocolo pode ser substituído por fichas?

Resposta: Com exceção do Livro n. 1 (Protocolo), todos os demais poderão ser substituídos por fichas (LRP, Art. 173, parágrafo único).

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Prenotação é a mesma coisa que qualificação?

Resposta:

LRP, 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.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Qual o prazo de prenotação no Registro de Imóveis? E o prazo para o registro? Caso o título seja apresentado no último dia do prazo da prenotação qual será o prazo para registro?

Resposta: REGRA GERAL – LRP, Art. 188: 30 dias (excepcionalmente 60 para a regularização fundiária) – O prazo para registro também é de 30 dias (note que existem diversas exceções: CCR, Alienação Fiduciária, Loteamento etc.). Note que o prazo para qualificação do título, todavia, é de 15 dias. Se o título for apresentado no último dia do prazo, o oficial fará nova qualificação em tempo hábil e procederá ao registro, não há um limite legal previsto nesse caso.

Livro n. 4 – Livro Indicador Real

O Livro Indicador Real é designado sob o n. 4 e, de acordo com o art. 179 da Lei n. 6.015/73, “será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias”. Da descrição trazida pela lei, percebe-se que o Livro Indicador Real é um livro índice que busca elencar todos os imóveis existentes na serventia e indicar quais atos foram praticados sobre o imóvel, trazendo o número de ordem e o Livro no qual cada ato foi praticado.

Como já visto, o Livro Indicador Real pode ser substituído pelo sistema de fichas, o que facilita enormemente as buscas, sendo importante ressaltar que, neste caso, um único imóvel pode possuir várias fichas que o indiquem, todas possuindo o mesmo conteúdo, ou seja, os atos praticados em relação ao imóvel indicado. Assim, se um imóvel antes tinha frente para a rua A e o nome da rua passou a ser B, o correto é que o Registrador mantenha a ficha que indicava o imóvel com frente para a rua A, indicando nela a mudança de nome, e abra outra ficha para o imóvel, indicando frente para a rua B, pois assim, caso a parte procure o imóvel pelo nome da rua antigo ou pelo novo, conseguirá encontrá-lo por meio do Indicador Real. O mesmo se dá se o imóvel é situado numa esquina: deve haver uma ficha para o imóvel, indicando a rua da frente e a rua lateral; e assim por diante. Assim, quanto mais fichas com elementos de indicação diferentes sobre o imóvel, mais provável será que, quando o interessado indague sobre ele, o oficial consiga localizá-lo por este sistema.

Caso o Registrador opte por não substituir o Livro Indicador Real por fichas, este conterà um número de ordem que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie e deverá ser acompanhado de um livro índice, ou fichas pelas ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e pelos nomes e situações, quando se tratar de imóveis rurais. Poderá, ainda, neste caso, desdobrá-lo, a seu critério, para facilitar o serviço (art. 181, parágrafo único, Lei n. 6.015/73), possibilitando, por exemplo, que ele abra um livro para cada bairro, cidade ou distrito que se encontre em sua circunscrição, ou que separe os imóveis urbanos dos imóveis rurais.

Contudo, a tendência mais moderna é de substituir as fichas antigas pelo cadastramento dos imóveis pelo sistema informatizado da serventia, o que permite fazer buscas muito mais precisas e rápidas do que a antiga ficha em papel, inclusive possibilitando ser usada maior quantidade de parâmetros de pesquisas, como o número do cadastro do imóvel na planta fiscal municipal. Existem, inclusive, estados que têm permitido a substituição integral das fichas físicas pelo cadastramento dos imóveis feitos pelos sistemas informatizados das serventias, desde que seja feita a migração integral dos dados.

Livro n. 5 – Livro Indicador Pessoal

O Livro Indicador Pessoal é designado sob o n. 5 e, de acordo com o art. 180 da Lei n. 6.015/73, “dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem”.

Da mesma forma que o Livro n. 4, Indicador Real, é um livro índice que busca elencar todos os imóveis existentes na serventia e indicar quais atos foram praticados sobre o imóvel, trazendo o número de ordem e o Livro no qual cada ato foi praticado, o Indicador Pessoal é um livro índice que busca elencar todas as pessoas que, por qualquer motivo, são de alguma forma parte em qualquer ato praticado pela Serventia Imobiliária, trazendo o número de ordem e o Livro do ato em que elas apareceram.

Desta forma, não podemos simplificar o indicador pessoal, pensando-o como um índice dos titulares de direitos reais sobre imóveis existentes na serventia, pois ele é muito mais que isto. A pessoa pode aparecer em um ato como anuente e, ainda assim, deve ser apontada no Indicador Pessoal. O mesmo vale para um casal que apenas tenha o seu pacto nupcial registrado, ou para aquele que aparece apenas como credor em uma nota de crédito, e assim por diante. O objetivo do Indicador Pessoal é garantir que se possa localizar qualquer ato em que determinada pessoa tenha sido apontada dentro daquela Serventia, independentemente do fato de o ato em questão constituir ou não direitos reais para a referida pessoa.

O Livro Indicador Pessoal também poderá ser substituído pelo sistema de fichas, o que facilitará muito as buscas, pois, desta forma, é possível se manter uma organização alfabética única, acrescentando-se já na ordem as novas fichas. Todavia, o Registrador pode optar por mantê-lo no sistema de Livro, caso em que o Livro n. 5 conterá o número de ordem de cada letra do alfabeto, que seguirá, indefinidamente, nos livros da mesma espécie, podendo os oficiais adotar, para auxiliar as buscas, um livro índice ou fichas em ordem alfabética.

Caso o Registrador opte por não substituir o Livro Indicador Pessoal por fichas, poderá desdobrá-lo a seu critério para facilitar o serviço (art. 181, parágrafo único, Lei n. 6.015/73), possibilitando, por exemplo, que se abra um livro para cada letra do alfabeto, ou ainda para grupos de letras.

Aqui também tem ocorrido o mesmo fenômeno apontado no capítulo do indicador real, em que se tem feito o cadastramento das partes no sistema de informática da serventia, com mais dados cadastrados e maior precisão nas pesquisas (por exemplo, pode ser cadastrado e usado como parâmetro de busca, o número do RG, a filiação etc.). Também tem sido permitida a substituição das fichas físicas pelas informações do sistema, desde que seja feita a migração integral dos dados.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Serviços Notariais e de Registro – Área Registral – Rio Grande do Sul – 2004) Fernando Agripino Correa procurou o Registro de Imóveis da 7ª Zona da capital a fim de obter informações sobre imóveis de propriedade de seus pais. Relata ao registrador que, se for aprovado no concurso vestibular para o curso de Medicina, poderá escolher um desses imóveis, que lhe será doado, conforme prometido. O registrador imobiliário, para auxílio em suas buscas, com base na informação do nome do pai de Fernando, Ferdinando Silva Correa, e do de sua mãe, Marinalva Schmitz Correa, recorreu, corretamente, ao Livro

- a) n. 5 – Indicador Pessoal.
- b) n. 4 – Indicador Real.
- c) n. 3 – Registro Auxiliar.
- d) n. 2 – Registro Geral.
- e) n. 1 – Protocolo.

Resposta: A

(Paraíba – 2013) Examine as seguintes assertivas, relacionadas com o Registro de Imóveis e, em seguida, assinale a alternativa

INCORRETA.

- a) A União, os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de bens imóveis urbanos, sem registro anterior, cujo domínio tenha sido assegurado pela legislação.
- b) Em caso de permuta, e pertencendo os bens imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no protocolo.
- c) Não serão registrados, no mesmo dia, títulos com características de direitos reais contraditórios sobre o mesmo bem imóvel.
- d) O Livro n. 5 será o repositório de todos os bens imóveis que estiverem contidos nos demais livros, devendo constar a identificação, referência aos números de ordem de outros livros e anotações necessárias.

Resposta: D

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Pode existir mais de um indicador real para o mesmo imóvel?

Resposta: Sim, podem existir quantos indicadores reais forem necessários para facilitar as buscas.

LRP, Art. 179. O Livro n. 4 – Indicador Real – será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.

Livro n. 3 – Registro Auxiliar

O Livro n. 3 – Registro Auxiliar – será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado (art. 177, Lei n. 6.015/73). Embora a regra dos títulos que ingressem no Registro de Imóveis seja de que estes visem a constituição, transmissão ou extinção de direitos reais sobre imóveis, não são todos os títulos que atendem a este requisito. Existem direitos que, embora não enquadrados nos anteriormente descritos, foram atribuídos por lei como de competência do Registro Imobiliário; neste caso, estes direitos não serão inscritos na matrícula, que somente tem a finalidade de expressar os direitos reais sobre o imóvel e os atos correlatos a estes, tanto que, por vezes, é chamada de fôlio real. Em virtude disto, surgiu o Livro n. 3, que, como o próprio nome diz, foi destinado aos registros auxiliares, ou seja, àqueles que, embora não versem diretamente sobre direitos reais imobiliários, têm ingresso no Registro de Imóveis por disposição legal. Importante destacar que toda vez que a lei determinar a obrigatoriedade do registro na Serventia Imobiliária, esta é a única forma que estes títulos encontram para alcançar a sua publicidade *erga omnes*.

Caso o Registrador opte por não substituir o Livro Registro Auxiliar por fichas, poderá desdobrá-lo a seu critério para facilitar o serviço (art. 181, parágrafo único, Lei n. 6.015/73), possibilitando, por exemplo, que se abra um livro para cada algarismo final do registro, sendo os registros de número final 1 feitos no Livro n. 3-1, os de final 2 no Livro n. 3-2, e assim sucessivamente.

Feitas estas disposições preliminares, seguiremos com uma análise rápida dos direitos atribuídos a registro no Livro n. 3, tendo em mente que aqui tratamos de uma análise geral do livro e que a maioria destes direitos serão alvo de análise separada em capítulo específico, motivo pelo qual nestes casos traçaremos por ora somente alguns comentários preliminares. Assim, segundo o art. 178 da Lei n. 6.015/73, registrar-se-ão no Livro n. 3 – Registro Auxiliar:

I – a emissão de debêntures, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade.

Este inciso, na realidade, encontra-se revogado pelo art. 62, II, da Lei n. 6.404/76, que determina a inscrição das debêntures nas Juntas Comerciais, de modo que não é mais necessário o seu registro nas Serventias Imobiliárias;

II – as cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular.

Devido à extensão do assunto, trataremos dele em um capítulo separado, sendo necessário apenas destacar que, apesar de o inciso somente trazer as cédulas de crédito rural e industrial, também se registram as cédulas de crédito comercial, à exportação e de produto rural, sendo que, dentre as cédulas de crédito, a única que independe de registro é a cédula de crédito bancária. Existem ainda as chamadas cédulas de crédito hipotecárias, decorrentes das hipotecas estabelecidas com base no Decreto-lei n. 70/66, que também não comportam registro no Livro n. 3, devendo ser averbadas na matrícula à margem das hipotecas que lhe deram ensejo, apesar de estas últimas encontrarem-se praticamente em desuso frente aos questionamentos de constitucionalidade do referido decreto-lei;

III – as convenções de condomínio.

Outro título que deve obrigatoriamente ter ingresso no registro de imóveis são as convenções de condomínio, e como elas não criam, transferem ou extinguem um direito real sobre imóveis propriamente dito, deverão ter ingresso no livro de Registro Auxiliar.

Segundo o art. 1.333 do Código Civil, a convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Para essa finalidade, são equiparados aos proprietários, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas (§ 2º do art. 1.334).

Estabelece o parágrafo único do art. 1.333 que, para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Importante ressaltar que a Convenção de Condomínio somente poderá ser registrada após a criação

do condomínio especial, o que se faz a partir do registro de sua instituição, e antes disso não existe a figura jurídica do condomínio, o qual permite o registro de uma convenção. Neste ponto, poderíamos ir mais além, afirmando, que o registro da instituição do condomínio já exigiria o concomitante registro da convenção, pois não se pode admitir a criação de um condomínio sem o registro das regras que o devam reger;

IV – o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles.

Trata-se do chamado penhor industrial ou mercantil (quando a obrigação que se vise garantir tenha sido contraída por comerciante ou empresário no exercício de sua atividade econômica), regulado pelo Código Civil e que será objeto de análise em capítulo específico;

V – as convenções antenupciais.

As convenções antenupciais são os pactos estabelecidos entre os nubentes, visando a regulamentação patrimonial durante a vigência do casamento. Como as convenções só terão validade após o casamento, o primeiro requisito para o registro delas é que o casamento tenha sido efetivado, visto que tais convenções são elaboradas em momento anterior ao casamento e apresentadas durante seu processo de habilitação). Neste momento são consideradas apenas uma declaração de intenções sem efetividade imediata. Somente após a efetiva realização do casamento é que as convenções antenupciais passam a ser aplicadas ao casal.

O art. 244 da Lei n. 6.015/73 estabelece que as escrituras antenupciais serão registradas no Livro n. 3 do cartório do domicílio conjugal, sem prejuízo de sua averbação obrigatória, no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal, ou dos que forem sendo adquiridos e sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros, ou seja, somente após o registro no Livro n. 3 é que tais convenções passarão a produzir efeitos perante terceiros.

A lei fala que o registro se fará no domicílio conjugal, mas não deixou claro se haveria necessidade de novo registro toda vez que este fosse alterado para uma circunscrição diversa. O entendimento que se consolidou a respeito é no sentido de que bastaria o registro no primeiro domicílio conjugal, visto que o pacto deve ser registrado logo após o casamento. Este entendimento, todavia, não vedou que, caso as partes desejem por qualquer motivo realizar novamente o registro na nova circunscrição, quando da alteração do domicílio conjugal, este possa ser efetivado².

Para garantir a publicidade da existência do pacto em todos os imóveis que os nubentes tinham ou venham a ter após o casamento, exigiu a lei que se faça a averbação das cláusulas que o diferencie do regime comum em todas as matrículas referentes a estes imóveis. Nesta averbação, deve constar também o número de registro e Cartório do registro do pacto, bem como os dados da escritura que o instituiu, para que os terceiros interessados em conhecer mais sobre ele saibam onde obter informações;

VI – os contratos de penhor rural.

O penhor rural divide-se em penhor agrícola e penhor pecuário. No que se refere ao penhor pecuário, encontramos uma divisão, visto que o art. 127, IV, da Lei n. 6.015/73 dispõe que os contratos de penhor de animais, não compreendido nas disposições do art. 10 da Lei n. 492/34, serão registrados no Cartório de Títulos e Documentos.

O referido art. 10, por sua vez, dispõe que podem ser objeto de penhor pecuário os animais que se criam pascendo para a indústria pastoril, agrícola ou de laticínios, em qualquer de suas modalidades, ou de que sejam eles simples acessórios ou pertences de sua exploração.

Desta forma, toda vez que o animal estiver ligado diretamente à produção, seja porque é o próprio produto ou porque faça parte do processo de produção, será caso de penhor pecuário, o qual tem registro no Livro n. 3 da Serventia Imobiliária. Por outro lado, quando o animal não se enquadrar nestas características, como no caso de um cavalo de raça usado apenas para fins de lazer, o registro do penhor sobre ele se dará na Serventia de Registro de Títulos e Documentos.

Cumprе ressaltar ainda que o penhor de um animal pode ainda ser enquadrado dentro da categoria de penhor agrícola, na hipótese em que o animal for um instrumento de produção, tal como o boi que puxa o arado (art. 1.442, V, Código Civil Brasileiro).

Os requisitos do título, bem como o detalhamento do instituto, serão analisados mais adiante em capítulo específico;

VII – os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no Livro n. 2.

Os registros realizados nas matrículas (Livro n. 2) serão feitos por extratos. Da mesma forma se dá no que se refere aos títulos registrados no Livro Registro Auxiliar (Livro n. 3) quando a lei não dispuser de forma contrária. Em decorrência disto, surgiu a

possibilidade, trazida pelo art. 178, VII, da Lei n. 6.015/73, de a parte requerer que um título que já tenha sido registrado por extrato o seja também no seu inteiro teor no Livro n. 3. Isto pode ser interessante na medida em que garante que as demais informações contidas no título e que não digam respeito diretamente ao direito registrado (motivo pelo qual teriam ficado de fora do extrato) possam ficar depositadas na mesma serventia, o que facilitaria a publicidade destas informações, pois o interessado que vislumbasse o registro principal teria acesso fácil a este complementar.

Comparando este inciso com os demais do art. 178 da LRP, percebemos uma diferença primordial entre eles, e este é o único que traz hipótese de registro facultativo, enquanto todos os demais são obrigatórios para que atinjam os fins a que se propõem, notadamente no que se refere à sua oponibilidade *erga omnes*. O fato de a parte optar por este registro facultativo, todavia, não garante a oponibilidade *erga omnes* a direitos aos quais a lei não a atribuiu. Este registro garante apenas a publicidade desses títulos. Contudo, os direitos contidos nestes estarão assegurados, pois, para que se possa realizar tal registro facultativo, é necessário que se proceda previamente ao registro dos direitos com reflexos reais neles previstos.

Além destes atos, deverão também ser registrados no Livro n. 3 (Registro Auxiliar) os atos de Tombamento definitivo dos bens de propriedade particular. Isto se extrai do art. 13 do Decreto-lei n. 25/37, que dispõe: “O tombamento definitivo dos bens de propriedade particular será, por iniciativa do órgão competente do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, transcrito para os devidos efeitos em livro a cargo dos oficiais do registro de imóveis e averbado ao lado da transcrição do domínio”. Assim, como a lei determina que haja transcrição do domínio além da averbação da sua notícia à margem do domínio, e como não foi previsto livro especial para tal ato, somente restaria o Livro Registro Auxiliar para que se procedesse à referida transcrição. O instituto do Tombamento também será analisado mais detalhadamente em capítulo específico.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(5º Concurso – São Paulo) As convenções de condomínio serão registradas no

- a) Registro Auxiliar (Livro número 3).
- b) Registro Geral (Livro número 2).
- c) Indicador Pessoal (Livro número 5).
- d) Indicador Real (Livro número 4).

Resposta: A

(5º Concurso – Remoção – São Paulo) O registro de emissão de debêntures pelas sociedades anônimas far-se-á validamente, segundo a atualidade legal vigente, somente

- a) no Livro Número 3 (Registro Auxiliar) do Registro de Imóveis, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel (Livro Número 2 – Registro Geral), da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões.
- b) no Registro do Comércio, sem prejuízo do registro, no Registro de Imóveis (Livro Número 2 – Registro Geral), da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões.
- c) no Registro de Títulos e Documentos, sem prejuízo do registro, no Registro de Imóveis (Livro Número 2 – Registro Geral), da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões.
- d) no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, sem prejuízo do registro, no Registro de Imóveis (Livro Número 2 – Registro Geral), da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões.

Resposta: B

(Goiás – 2008) No Registro de Imóveis, haverá os Livros de Protocolo, de Registro Geral, de Registro Auxiliar, Indicador Real e Indicador Pessoal. Registrar-se-ão no Livro de Registro Auxiliar

- a) o usufruto e a habitação do imóvel, quando não resultarem do direito de família.
- b) as citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis.
- c) as escrituras antenupciais, que serão registradas no cartório do domicílio dos cônjuges.
- d) as sentenças declaratórias de usucapião, a arrematação e a adjudicação em hasta pública.

Resposta: C

(Registro de Imóveis – Concurso de Ingresso – Minas Gerais – 2011) No LIVRO 3 do Registro de Imóveis, faz-se o registro:

- a) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados.
- b) das servidões instituídas sobre imóveis.

- c) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóveis.
- d) das transferências de imóveis a sociedades, quando integrarem quota social.
- e) das escrituras antenupciais.

Resposta: E

(Mato Grosso do Sul – 2009) No Registro de imóveis haverá livros que, de acordo com a Lei de Registros Públicos, têm denominação associada a determinada escrituração. Nesse sentido, o livro destinado ao registro de atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado, denomina-se Livro

- a) Protocolo.
- b) Registro Geral.
- c) Registro Auxiliar.
- d) Indicador Real.
- e) Indicador Pessoal.

Resposta: C

(Concurso para Ingresso na Atividade Notarial e Registral – Santa Catarina – 2008) O registro das convenções antenupciais, previsto no artigo 167, inciso I, da Lei Federal n. 6.015/73, será feito:

- a) No livro n. 2.
- b) No livro n. 4.
- c) Nos livros ns. 2 e 3.
- d) No livro n. 3.
- e) Nenhuma das alternativas acima é correta.

Resposta: D

(Registro de Imóveis – Concurso de Ingresso – Minas Gerais – 2011) No Registro de Imóveis, o pacto antenupcial deve ser:

- a) Submetido à prévia homologação pelo Juiz da Vara dos Registros Públicos.
- b) Apresentado ao Oficial para que mande publicá-lo na imprensa local e à falta, na Capital do Estado ou do Território; e depois o registre.
- c) Registrado no Livro 2.
- d) Registrado no Livro 3.
- e) Averbado no Livro 3.

Resposta: D

(Registro de Imóveis – Concurso de Remoção – Minas Gerais – 2011) Assinale a alternativa correta. No Livro 3 do Registro de Imóveis, faz-se o registro:

- a) do inteiro teor dos títulos, a requerimento do interessado.
- b) das servidões instituídas sobre os imóveis.
- c) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóveis.
- d) das transferências de imóveis a sociedades, quando integrarem quota social.
- e) das sentenças declaratórias de usucapião.

Resposta: A

(Admissão nas Atividades Notariais e Registrais – Rio de Janeiro) No Livro 03 do registro de imóveis, faz-se o registro da(s):

- a) enfiteuse.
- b) convenções de condomínio.
- c) servidões instituídas nos imóveis.
- d) sentenças declaratórias de usucapião.
- e) citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóveis.

Resposta: B

(Serviços Notariais e de Registro – Área Registral – Rio Grande do Sul – 2004) Referentemente ao registro de convenção de condomínio no Registro de Imóveis, é correto afirmar que tal convenção

- a) deverá ser registrada no Livro n. 2 – Registro Geral.

- b) deverá ser registrada no Livro n. 3 – Registro Auxiliar.
- c) não é registrável no Registro de Imóveis, mas somente no Registro de Títulos e Documentos.
- d) deverá ser averbada junto à matrícula do imóvel.
- e) somente é registrável se tiver por objeto imóvel com mais de dez economias, residenciais ou não.

Resposta: B

(Maranhão – 2008) Assinale a alternativa INCORRETA de acordo com a Lei n. 6.015/73:

- a) O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior.
- b) O contrato de locação, com cláusula expressa de vigência no caso de alienação do imóvel, registrado no Livro n. 1, consignará também, o seu valor, a renda, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento, bem como pena convencional.
- c) O registro de hipoteca convencional valerá pelo prazo de 30 (trinta) anos, findo o qual só será mantido o número anterior se reconstituída por novo título e novo registro.
- d) As escrituras antenupciais serão registradas no livro n. 3 do cartório do domicílio conjugal, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal, ou dos que forem sendo adquiridos e sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros.

Resposta: B

(Paraíba – 2013) Assinale a alternativa relacionada aos atos registrados no Livro n. 3 – Registro Auxiliar, do Registro de Imóveis, de acordo com a Lei federal n. 6.015/73:

- a) Destaque de gleba pública originária e cédulas de crédito industrial.
- b) Convenção de condomínio e antenupcial.
- c) Extinção de ônus e direitos reais de imóveis e contrato de penhor rural.
- d) Loteamentos urbanos e rurais e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias.

Resposta: B

(São Paulo – 9º Concurso) Com base nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, qual é o Registro Público competente das escrituras de pacto antenupcial?

- a) No Livro 3 – Registro Auxiliar, do Registro de Imóveis da comarca em que os cônjuges tiveram o seu primeiro domicílio.
- b) No Livro E, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da sede da comarca onde foi realizado o casamento.
- c) No Livro 3 – Registro Auxiliar, do Registro de Imóveis da comarca em que os cônjuges têm ou tiverem seu último domicílio.
- d) No Livro E, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da sede da comarca em que os cônjuges tiveram o seu primeiro domicílio.

Resposta: C

(Paraná – 2014) Caso seja efetuado um registro de pacto antenupcial no Registro Auxiliar – Livro 3, em conformidade com a Lei n. 6.015/73, antes do casamento e este não vir a se realizar, o ato é considerado nulo. Entretanto, a sua extinção se dará

- a) A requerimento ao Oficial por um dos nubentes;
- b) A requerimento ao Oficial por ambos os nubentes;
- c) Somente por via judicial;
- d) *Ex officio* pelo Oficial, independente de requerimento.

Resposta: C

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) O Livro 3 está sujeito ao Princípio da Taxatividade?

Resposta: Sim, somente terão ingresso neste livro os direitos assim expressamente determinados por lei.

LRP, Art. 177. O Livro n. 3 – Registro Auxiliar – será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

Livro de Registro Auxiliar – títulos necessitam desta inscrição para a formação de sua publicidade *erga omnes*.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) As escrituras de pacto antenupcial podem ser registradas? Onde?

Resposta:

LRP, Art. 178. Registrar-se-ão no Livro 3 – Registro Auxiliar: (...)

V – as convenções antenupciais;

Art. 244. As escrituras antenupciais serão registradas no livro n. 3 do **cartório do domicílio conjugal**, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal, ou dos que forem sendo adquiridos e sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros.

Livro n. 2 – Registro Geral (Matrícula)

O Livro n. 2 – Registro Geral é composto pelas matrículas dos imóveis pertencentes à circunscrição imobiliária do respectivo registro. Contudo, é correto se afirmar que todos os imóveis que se encontrem na circunscrição do Registro estarão matriculados neste, principalmente em virtude de três motivos.

O primeiro deles diz respeito à forma de transição eleita pelo legislador quando da mudança do sistema anterior (Decreto n. 4.867/39) para o sistema atual (Lei n. 6.015/73). Para este fim, o legislador elegeu uma transição gradual feita por ocasião do primeiro registro, a ser efetuado na vigência da nova lei (art. 176, § 1º, I, Lei n. 6.015/73), o que significa dizer que todos os imóveis nos quais não ocorreram modificações desde a vigência da referida lei, ou cujas modificações se deram apenas por meio de averbações, continuam apenas transcritos na serventia, não existindo ainda matrícula referente a eles.

O segundo diz respeito às situações em que a serventia foi desmembrada de outra; neste caso, o momento eleito pelo legislador como sendo obrigatória a abertura de matrícula na nova serventia também é a ocasião do primeiro registro a ser efetuado nesta, motivo pelo qual podem existir casos em que o imóvel ainda se encontre transcrito ou matriculado na serventia que detinha anteriormente a competência para a prática de atos sobre o imóvel.

Temos ainda o último, em que nunca se tenha requerido nenhum tipo de ato sobre o imóvel, motivo pelo qual ele não se encontrara no fôlio real.

Assim, o que temos é que todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro n. 2 – Registro Geral (art. 227, Lei n. 6.015/73); caso este ainda não esteja matriculado, primeiro se deve proceder à abertura da matrícula para, em seguida, nela fazer constar o ato. Contudo, para que isso possa ocorrer, deve decorrer de registro anterior (forma derivada) ou seguir algumas das hipóteses que permite inserir novo imóvel, sem registro anterior (forma originária), no sistema registral. Caso o título enseje somente averbações, estas poderão ser feitas à margem do registro anterior, dispensando a abertura da matrícula neste momento, como mais bem analisado no capítulo que trata sobre as normas de competência do Registro de Imóveis.

Feitas estas considerações, de acordo com o art. 176 da Lei n. 6.015/73, “o Livro n. 2 – Registro Geral – será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro n. 3”. O art. 167 referido é o que dispõe sobre as atribuições do Registro de Imóveis, elencando os atos que nele devem ser praticados a título de registro e averbação.

Assim, o Livro n. 2 é composto pelas matrículas que consistem num histórico dos direitos reais sobre o imóvel, no qual serão lançados todos os registros e averbações relativos a ele. O Livro n. 2, como já visto, poderá ser substituído por fichas, forma mais comumente adotada pelos Registradores e que permite que todas as informações sobre o imóvel fiquem agrupadas, sem necessidade da utilização de livros de transporte na hipótese de se esgotar o espaço reservado para os atos no livro original.

Caso o registrador opte por não substituir o Livro n. 2 por fichas, poderá abrir e escriturar até 10 livros de Registro Geral, obedecendo, neste caso, a sua escrituração ao algarismo final da matrícula, sendo as matrículas de número final 1 feitas no Livro n. 2-1, as de final 2 no Livro n. 2-2, e assim sucessivamente, conforme dispõe o art. 181 da Lei n. 6.015/73.

Segundo o art. 176, § 1º, II, da Lei n. 6.015/73, são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito.

O número de ordem, como já vimos, não deve ser interrompido de um ano para o outro, ou de um livro para o outro, seguindo sempre ao infinito nos livros da mesma espécie. Este padrão visa reforçar a continuidade do serviço e a sequência dos atos. Também não é adequado usar letras ou outras formas para criar mais de uma matrícula com o mesmo número (ex.: Matrículas 1.060, 1.060-A e 1.060-B. Deve existir apenas a 1.060);

2) a data.

A data referida corresponde à data em que é aberta a matrícula, sendo que cada ato praticado nela também possuirá a data em que foi

realizado, seja esta ou não a mesma data da abertura da matrícula, bem como a data de protocolização do título que lhe deu ensejo, pois os efeitos do registro retroagem à data de sua protocolização (art. 1.246 do CC), momento de ingresso deste na serventia imobiliária;

3) a identificação do imóvel, que será feita com a indicação:

- a) se rural, do código de imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;
- b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

Estas indicações podem ser completadas pelo disposto no art. 225 da Lei n. 6.015/73, que determina que os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos 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 esse 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 dos interessados certidão do registro imobiliário. Dispondo, ainda, que se consideram irregulares para efeito de matrícula os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

Estes elementos compõem a chamada especialidade objetiva do imóvel, ou seja, compõem os elementos suficientes para adequadamente descrever o imóvel de modo que este não poderá se confundir com nenhum outro, devendo estar completos para que esta seja garantida;

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

- a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;
- b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda.

Os dados citados formam a especialidade subjetiva do imóvel, ou seja, formam a qualificação das pessoas titulares de direitos sobre o imóvel. Estes dados também devem estar completos; caso não estejam, é necessário que a parte requeira a sua complementação mediante apresentação de documentos oficiais que os comprovem;

5) o número do registro anterior.

O número do registro anterior é um elemento imprescindível para que o registrador consiga traçar a história do imóvel. A partir da abertura da matrícula, todos os atos que devam ser praticados no imóvel serão praticados na sequência em que foram apresentados. Todavia, antes da abertura da matrícula, existe a possibilidade de este imóvel já ter sido anteriormente matriculado ou transcrito, caso em que a história dele se inicia antes da abertura da matrícula atual. Neste caso o número do registro anterior é que possibilitará o acesso a estes registros anteriores.

É muito comum no meio imobiliário que as pessoas se refiram à certidão vintenária do imóvel, que nada mais é do que uma certidão que abrange o histórico do imóvel nos últimos vinte anos. Estes dados não necessariamente se encontram em uma única matrícula, caso em que será necessário recorrer ao número do registro anterior e, assim, puxar o histórico da propriedade até que se complete o período desejado.

Em termos de curiosidade, este período de 20 anos foi utilizado por ser o prazo máximo da usucapião no Código Civil de 1916, bem como por haver a regra de que não se cancela a aquisição de um imóvel cujo adquirente já tenha reunido em suas mãos todas as condições da usucapião, por questões de economia processual, uma vez que, mesmo que fosse decretada a invalidade da aquisição, o imóvel retornaria para as mãos do adquirente, visto que este já o teria adquirido por meio da prescrição aquisitiva, como veremos mais detalhadamente no capítulo que trata do cancelamento do registro. Assim, tinha-se que o comum era a análise dos títulos anteriores até o prazo máximo da usucapião, para garantir a inexistência de vícios que poderiam invalidar um dos elos da cadeia registrária e, assim, atingir a pessoa que estaria se valendo da titularidade constante da matrícula para a prática de algum ato. Levando-se em conta que o prazo máximo da usucapião, após o Código Civil de 2002, passou a ser de 15 anos, para esta finalidade atualmente basta que se requisite uma certidão que relate o histórico do imóvel nos últimos 15 anos.

Quanto às regras de preenchimento da matrícula, temos ainda que no alto da face de cada folha do livro será lançada a matrícula do imóvel, o que vale dizer que serão lançados os requisitos analisados até agora e descritos no art. 176 da Lei n. 6.015/73, quais sejam, a

data, o número de ordem, a qualificação objetiva e subjetiva do imóvel, bem como o registro anterior. Encerrada esta caracterização inicial do imóvel, no espaço restante e no verso serão lançados, por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado (art. 231, Lei n. 6.015/73). Sendo inteiramente preenchido o espaço restante na frente e no verso, será feito o transporte para a primeira folha em branco do mesmo livro, ou do livro da mesma série que estiver em uso, onde continuarão os lançamentos, com remissões recíprocas. Se o Registrador optar por usar o sistema de fichas, será aberta uma nova ficha que será a continuação da primeira.

Cada lançamento de registro será precedido pela letra “R”, e o da averbação pelas letras “AV”, seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula (exs.: R-1/1, R-2/1, AV-3/1, R-4/1 etc.).

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Ceará – 2010) Assinale a alternativa INCORRETA em relação aos requisitos específicos da matrícula de imóvel rural, conforme a Lei n. 6.015/73:

- a) Código do Imóvel.
- b) Dados constantes do CCIR (Certificado de Cadastro do Imóvel Rural).
- c) Denominação.
- d) Valor do imóvel.

Resposta: D

(Admissão nas Atividades Notariais e Registrais – Rio de Janeiro) No registro de imóveis, poderão ser abertos e escriturados concomitantemente, no tocante aos livros de “Registro Geral”, até:

- a) 02 (dois) livros;
- b) 04 (quatro) livros;
- c) 05 (cinco) livros;
- d) 07 (sete) livros;
- e) 10 (dez) livros.

Resposta: E

(Registro de Imóveis – Concurso de Ingresso – Minas Gerais – 2011) No Registro de Imóveis, o LIVRO 2 se destina:

- a) à elaboração do fichário pessoal;
- b) à prenotação dos títulos pela ordem rigorosa de sua apresentação;
- c) ao registro dos títulos que não digam respeito diretamente a imóvel matriculado;
- d) à matrícula dos imóveis e ao registro e averbação dos atos relacionados no art. 167 da Lei n. 6.015/73 e suas alterações (LRP);
- e) à escrituração do indicador real, podendo ser substituído por fichas.

Resposta: D

(Mato Grosso – 2014) Sobre o cancelamento da matrícula, assinale a alternativa INCORRETA.

- a) A matrícula será cancelada por força de decisão judicial que assim determine.
- b) A matrícula será cancelada quando, em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários.
- c) Quando o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, cancelando-se a matrícula original.
- d) Quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário constarem de matrículas autônomas, poderá ser requerida a fusão dessas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.
- e) Quando dois imóveis, que estiverem registrados, um pelo sistema de transcrição e outro pelo sistema da matrícula, forem unificados, dar-se-á o cancelamento da matrícula original e, à margem da transcrição, será averbada a abertura da matrícula que os unificar.

Resposta: C

Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros

O Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros está previsto na Lei n. 5.709/71, e seu regulamento é feito pelo Decreto n. 74.965/74. Destina-se ao controle de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, evitando que estes adquiram imóveis no Brasil sem controle algum e em grandes quantidades, criando bolsões dentro do território nacional que podem conduzir ao desejo de separar estas partes do território do restante.

Portanto, este Livro visa auxiliar uma forma mais rígida de controle, tendo como intuito preservar a soberania nacional. O estrangeiro, para adquirir imóvel rural no Brasil, necessita, em regra, de autorização dos órgãos competentes, existindo um limite de terras a ser adquirido em um mesmo Município, por estrangeiros de uma forma geral. Além disso, acima de determinado percentual deste limite máximo de estrangeiros em geral, fica vedada a aquisição de estrangeiros de uma mesma nacionalidade. Este controle sobre a quantidade de terras e a nacionalidade de seus adquirentes é feito com base no Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros, que contém o lançamento de todas as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros dentro de uma serventia, possibilitando que se aufera quanto do território do município se encontra em determinado momento nas mãos de estrangeiros, discriminando este controle por grupo de nacionalidades.

O livro de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros é, então, um livro de controle, um livro auxiliar que não visa constituir, transferir ou extinguir direitos reais, o que é feito com a inscrição no livro próprio, visando apenas manter um apontamento separado destes atos para que se possa ter um mapa claro deles e, assim, auxiliar o controle exigido pela legislação.

Segundo o art. 10 da Lei n. 5.709/71, “os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, no qual deverá constar: I – menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas; II – memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações; e III – transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso”.

As aquisições de imóveis rurais por estrangeiros que não atenderem ao disposto na regulamentação específica serão nulas (contidas na Lei n. 5.709/71 e Decreto n. 74.965/74) e o oficial será responsabilizado.

Essa questão é abordada com mais detalhes no item 16.7.2.

QUESTÃO DE CONCURSO

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Existe livro específico para o registro das aquisições de imóveis rurais por estrangeiros?

Resposta:

Lei n. 5.709/71, Art. 10. Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, no qual deverá constar:

I – menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;

II – memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações; e

III – transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso.

Das Pessoas – Partes, Terceiros Interessados, Requerente e Apresentante

Em vários momentos na Lei de Registros públicos, deparamo-nos com designações como partes, terceiros interessados, apresentantes e requerentes, de modo que é necessário que façamos a distinção entre elas para que possamos entender melhor quem são as pessoas referidas nos atos previstos por esta legislação.

Assim, **partes** são as pessoas que figuram diretamente no ato jurídico levado a registro, tais como compradores, devedores, doadores, donatários, credores etc.

O art. 220 da Lei n. 6.015/73, buscando uma uniformidade de designação para credores e devedores, trouxe que: são considerados, para fins de escrituração, credores e devedores, respectivamente:

- I – nas servidões, o dono do prédio dominante e dono do prédio serviente;
- II – no uso, o usuário e o proprietário;
- III – na habitação, o habitante e proprietário;
- IV – na anticrese, o mutuante e mutuário;
- V – no usufruto, o usufrutuário e nu-proprietário;
- VI – na enfiteuse, o senhorio e o enfiteuta;
- VII – na constituição de renda, o beneficiário e o rendeiro censuário;
- VIII – na locação, o locatário e o locador;
- IX – nas promessas de compra e venda, o promitente comprador e o promitente vendedor;
- X – nas penhoras e ações, o autor e o réu;
- XI – nas cessões de direitos, o cessionário e o cedente;
- XII – nas promessas de cessão de direitos, o promitente cessionário e o promitente cedente.

Contudo, os **terceiros interessados** são aquelas pessoas que, embora não sejam partes diretas no ato, têm **interesse jurídico** nele, ou seja, pessoas que poderiam ser afetadas por este ato, por exemplo, aquelas que dependam do registro de título anterior para ver seu título registrado.

O **requerente**, por sua vez, irá variar de acordo com o ato que se requer. Caso o requerimento seja para que se faça a alteração de algum dos elementos do registro, somente poderá figurar como requerente aquele que figure como parte. Já se o requerimento for para a solicitação de uma informação ou certidão, poderá ser requerente qualquer pessoa que deseje esta informação, como já analisamos no capítulo que trata sobre a publicidade no Registro de Imóveis. Em suma, quando falamos de requerente, este deverá ter os poderes necessários para a prática do ato.

Já o **apresentante** pode ser qualquer pessoa, independentemente de comprovação de qualquer interesse consoante à regra do art. 217 da Lei n. 6.015, que dispõe: “O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas”.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Admissão nas Atividades Notariais e Registrais – Rio de Janeiro) O registro e a averbação podem ser provocados:

- a) somente pelas partes juridicamente interessadas;
- b) apenas pelo transmitente ou pelo adquirente, pelo credor ou pelo devedor;
- c) só por quem haja participado do título apresentado;
- d) por qualquer pessoa;
- e) somente pelo notário que haja lavrado o título.

Resposta: D

(Registro de Imóveis – Concurso de Remoção – Minas Gerais – 2011) O registro e averbação podem ser provocados:

- a) Por qualquer pessoa.
- b) Somente pelas partes juridicamente interessadas.
- c) Apenas pelo transmitente ou pelo adquirente, pelo credor ou pelo devedor.
- d) Só por quem haja participado do título apresentado.
- e) Somente pelo notário que haja lavrado o título.

Resposta: A

Sistemas Registrais Imobiliários

O estudo comparado dos sistemas registrais imobiliários se mostra de grande importância para o profissional relacionado com o direito notarial e registral, não só para que entendamos o funcionamento, alcance e objetivos do sistema adotado pelo Brasil, como também para que consigamos identificar os pontos positivos e negativos deste Sistema, visando o seu aperfeiçoamento.

O funcionamento do Sistema Registral Imobiliário de cada país tem reflexos diretos em sua economia, tendo em vista que objetiva garantir a segurança jurídica nas transações sobre direitos reais e, como consequência disto, fomenta a segurança do crédito por meio da proteção aos direitos reais de garantia, gerando negócios e desenvolvimento, que levam ao aquecimento da economia.

Sendo assim, Sistema Registral pode ser definido como o conjunto de regras e princípios acerca da criação, modificação e extinção dos direitos reais. Engloba não só a tutela destes direitos, como também a liberdade de contratar sobre eles e os efeitos decorrentes da sua publicidade inscritiva.

Cabe lembrar que os direitos reais se diferenciam dos pessoais ou obrigacionais, na medida em que os primeiros vinculam uma pessoa a um objeto, sendo esta relação oponível *erga omnes*, do que decorre o chamado direito de sequência. Já os direitos pessoais vinculam duas pessoas entre si, as quais podem até dispor sobre determinado objeto, mas a vinculação ocorre somente entre as partes que contrataram, não obrigando terceiros que não participaram do negócio a respeitá-lo.

Existem diversas formas de classificações dos principais Sistemas Registrais, sendo que por ora trataremos apenas das mais comuns, visando manter a didática e o foco desta obra.

Assim, do **ponto de vista formal**, os Sistemas Registrais se dividem em:

- **SISTEMAS DE TRANSCRIÇÃO:** nesta categoria os sistemas copiam ou transcrevem **a totalidade do título** apresentado sem se preocupar em extrair dele somente seus aspectos reais, de modo que o registro fica permeado por aspectos puramente obrigacionais. Exemplo deste tipo de sistema é o francês, no qual o registro consiste no arquivamento em pastas organizadas por pessoa, nas quais se arquivam os títulos de transmissão³.
- **SISTEMAS DE INSCRIÇÃO:** o assento registral corresponde a **um extrato do título**, extraído deste apenas as disposições que têm caracteres de direito real. Somente tais caracteres são suscetíveis de publicação por meio do registro em função dos efeitos dele decorrentes (validade perante terceiros). Exemplo deste tipo de sistema é o brasileiro.
- **SISTEMAS DE CLASSIFICAÇÃO:** os livros de registro apresentam previamente compartimentos ou campos, nos quais se revela abreviadamente o direito resultante do documento. Estes livros se apresentam como um formulário pré-impresso em que só se preenchem as lacunas. Esta categoria é apropriada para as legislações em que se tenha estabelecido taxativamente quais são os direitos inscrivíveis (*numerus clausus*), posto que os direitos neste caso estão tipificados em sua enumeração e em seu conteúdo. É típico do sistema alemão, no qual existe uma forma rígida de como deve ser apresentado o título, de modo que assim se preenche no livro apenas o nome do título e, em seguida, seus elementos que admitem variação.

Sob o **ponto de vista da organização**, temos os seguintes Sistemas:

- **SISTEMAS DE FÓLIO REAL:** nestes a organização do registro se dá com base no objeto, ou seja, todos os lançamentos de direitos reais são estruturados em função do imóvel ao qual estes direitos se refiram. É o que ocorre no nosso sistema atual, onde os direitos reais são estruturados em matrículas, as quais por sua vez são divididas por imóveis, sendo que a cada matrícula corresponde um imóvel.

Observa-se claramente esta característica com a leitura do art. 176, § 1º, I, da LRP, que assim dispõe:

Art. 176, § 1º, “I – cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei; (...)”

- **SISTEMAS DE FÓLIO PESSOAL:** nestes a organização se dá em virtude das pessoas envolvidas na relação obrigacional,

independentemente do imóvel que esteja envolvido na transação. Muitos doutrinadores defendem que o sistema anterior ao atual no Brasil, ou seja, o sistema das transcrições, assemelhava-se mais ao Sistema de Fólio Pessoal do que ao Sistema de Fólio Real. O sistema anterior não era organizado por imóveis, os lançamentos eram feitos por tipo de ato e na sequência cronológica em que foram apresentados, e a única forma de seguir o histórico dos atos praticados sobre o imóvel seria por meio do indicador pessoal da serventia; isto porque este sistema, como não tinha foco no imóvel, permitia que a descrição dele fosse diferente a cada negócio.

Sob o **ponto de vista dos efeitos que o registro produz**, temos:

- SISTEMAS DE INOPONIBILIDADE ou, ainda, SISTEMAS DE REGISTROS DE DOCUMENTOS ou SISTEMA DECLARATIVO (Ex.: Sistema Francês);
- SISTEMAS DE REGISTRO DE DIREITOS ou, ainda, SISTEMA CONSTITUTIVO:
 - a) SISTEMAS DE PRESUNÇÃO DE EXATIDÃO OU DE FÉ PÚBLICA OU SISTEMAS DA INSCRIÇÃO CONSTITUTIVA RELATIVA (Ex.: Sistema Alemão);
 - b) SISTEMAS DE INATACABILIDADE (Ex.: Sistema Australiano).

Esta é a classificação relacionada ao valor jurídico da publicidade gerada pelos assentos que se praticam no Registro de Imóveis. Assim, o sistema registral, de acordo com esta classificação, pode desde simplesmente dar publicidade do direito imobiliário inscrito até servir como base para o próprio surgimento deste.

16.1 SISTEMAS DE INOPONIBILIDADE, SISTEMAS DE REGISTRO DE DOCUMENTOS OU SISTEMA DECLARATIVO

A característica primordial destes tipos de sistemas consiste em que neles o surgimento do direito real não se dá com o registro, mas, sim, com o surgimento do título, sendo que o registro dele se limita a dar mera publicidade do direito preexistente.

Nestes tipos de sistemas, *a constituição do direito real é inteiramente independente do instituto registral*. Todavia, apesar de a ausência do registro não prejudicar a existência do direito real, seu efeito *erga omnes* exige a presença da notoriedade. Deste modo, quem inscreve seu título aquisitivo no registro fica a salvo de quaisquer reclamações que formulem aqueles que, em data anterior ou ao mesmo tempo, adquiriram o mesmo direito ou outro incompatível com o inscrito e não procederam ao seu registro, ou o fizeram posteriormente.

Dentre os sistemas, existem gradações nos efeitos do registro, variando desde aquele em que o título não registrado não vale apenas contra aquele que for com ele contraditório e estiver registrado até aquele em que a validade perante qualquer pessoa, inclusive aquela que não possuir título algum, está condicionada ao registro.

Sendo assim, nestes tipos de sistemas, se houver dois títulos válidos sujeitos ao registro para os fins de validade perante terceiros, prevalecerá aquele que foi primeiro registrado.

Em termos práticos, estes sistemas registrais consistem no arquivamento de títulos que servem de prova pré-constituída em eventuais demandas judiciais. Fazem parte deste grupo, dentre outros, os sistemas francês, italiano e português. Como o sistema francês é o mais famoso dentre estes e serve muitas vezes como ponto de contraposição ao sistema brasileiro em debates, passamos a uma análise um pouco mais detalhada de seu funcionamento.

16.2 SISTEMA FRANCÊS

Mecanicamente consiste no arquivamento de uma cópia do documento que caracteriza o direito real apresentado em pastas organizadas por pessoas. Nestas pastas, anexam-se os títulos por ordem cronológica até que, ao chegar a um determinado volume, são encadernados.

Os documentos são apresentados em duas vias, ficando uma arquivada no Registro e sendo a outra devolvida à parte com as indicações do número do registro e da pasta do arquivamento.

Apesar de o arquivamento ser feito por pessoa, existe um sistema de interligação dos dados dos respectivos índices referentes a cada imóvel para facilitar as buscas. Algo semelhante ao nosso indicador real, mas que não conteria o número da matrícula daquele imóvel, e sim o número e pastas de arquivamento de todas as transações referentes a ele.

Adota os princípios da publicidade material registral restrita, ou seja, as informações constantes do registro imobiliário só poderão ser acessadas pelas pessoas que demonstrarem legítimo interesse.

Também se filia ao princípio de *numerus clausus* dos direitos inscritíveis, o que significa dizer que somente serão admitidos a registro os direitos previamente estipulados por lei e nos limites desta.

A obrigatoriedade da inscrição ainda estabelece um prazo de três meses para ela, sob pena de imposição de multa e responsabilidade por quaisquer prejuízos que o atraso na inscrição cause a terceiros.

Exige-se que nenhum documento possa ser publicado sem que previamente o tenha sido o do transmitente, fazendo assim um controle da disponibilidade dos direitos levados a registro mediante exigência da continuidade deles.

Os direitos reais se transmitem pelo consentimento das partes legitimamente manifestado, independentemente de inscrição. A inscrição funciona como forma de oponibilidade a terceiros, de modo que os títulos não inscritos não prejudicam terceiros que tenham direitos concorrentes sobre o mesmo imóvel e que tenha levado estes direitos a registro.

Encerradas as breves considerações ao sistema francês, passamos à análise das demais classes de sistemas, do ponto de vista dos efeitos que a inscrição imobiliária produz.

Devemos ressaltar que as duas demais classes são uma subdivisão dos chamados **sistemas de direitos ou sistemas constitutivos**, nos quais o que ingressa no registro não são apenas as informações acerca dos títulos formadores do direito real, mas, sim, o título para a própria constituição deste direito real.

Em decorrência desta mudança de paradigma, o ato de inscrição passa a ser mais rígido, sendo revestido de uma análise da legalidade e cercado por uma série de princípios que devem ser analisados no ato da inscrição, visando trazer mais segurança ao sistema.

Assim, nestes tipos de sistemas, o direito só será inscrito quando o registrador auferir que não prejudicará nenhum outro direito real já inscrito nos termos da legislação vigente, e que o pedido de registro atende aos requisitos legais para a inscrição.

16.3 SISTEMA DE PRESUNÇÃO DE EXATIDÃO OU DE FÉ PÚBLICA OU SISTEMA DE INSCRIÇÃO CONSTITUTIVA RELATIVA

Como já vimos, por fazerem parte dos Sistemas de Direitos ou Sistemas Constitutivos, a constituição do direito real se dá pelo registro, motivo pelo qual o ingresso no Registro de Imóveis passa por um rígido controle para garantir a eficácia do sistema. O que diferencia os sistemas integrantes desta classe é o maior ou menor grau de presunção de que os direitos inscritos correspondem à realidade adotada por eles. Sendo assim, a regra é que a pessoa que figura no Registro de Imóveis como titular de um direito real o é na realidade, salvo a possibilidade em maior ou menor grau de impugnação do registro.

Dentre os sistemas enquadrados nesta categoria, o que mais se destaca é o alemão, o qual, por ter alguns pontos de contato com o sistema brasileiro, merece um estudo comparado.

16.4 SISTEMA ALEMÃO

Para este sistema, como para todos os Sistemas de Direitos ou Constitutivos, o contrato é um instrumento produtor de obrigações sem força para transmitir ou constituir o direito real. É um primeiro passo a ser seguido, constituindo uma fase chamada obrigacional.

Encerrada esta fase, inaugura-se outra (*Auflassung*) na qual o intuito de transferir ou criar o direito real deve ser manifestado diante do Registro Imobiliário. Esta manifestação deve ser clara e definitiva, não se admitindo que se faça sob condição ou termo. Esta fase é necessária, neste Sistema, para que se desvincule o título que originou o direito real do registro, fazendo com que o Sistema possua uma presunção absoluta de veracidade, ou seja, o direito, uma vez levado ao registro, é válido, independentemente de se verificar posteriormente que o título que lhe deu origem possuía algum vício que possibilitaria a sua invalidação.

Existe assim, diferentemente do que ocorre no sistema brasileiro, uma fase intermediária entre o contrato puramente obrigacional e o registro, mas é somente com o registro que se opera a transferência do domínio. Desta forma, só será proprietário aquele em nome de quem se encontra registrado o imóvel. Neste ponto, assemelha-se ao sistema brasileiro, todavia vai além ao dar presunção absoluta de veracidade ao conteúdo do registro: “o que está no registro é exato, porque o registro diz”⁴, como já citamos anteriormente. Deste modo, mesmo que posteriormente se prove ser nula ou anulável aquela transmissão, tendo ela ingressado no fôlio real estará convalidada a bem da segurança jurídica decorrente do Sistema.

Esta característica decorre do chamado princípio da abstração adotado pelo sistema alemão. Este princípio estabelece que os contratos obrigacionais ou causais e o contrato real (que autoriza a inscrição) são por princípios independentes um do outro. Em consequência disto, qualquer vício existente no contrato criador não se estende ao contrato real. O contrato real é abstrato e tem como elemento objetivo o acordo das partes sobre a modificação jurídica do direito real, não fazendo parte dele o contrato obrigacional.

Apesar de o contrato obrigacional não ser mencionado no contrato real (o que limparia a existência de possíveis vícios), o registrador para aceitar a inscrição deve analisar também este contrato obrigacional, para evitar que, caso estes contratos possuam algum tipo de vício, o direito ali iniciado chegue a se tornar um direito real. Deste modo, deve o registrador comprovar a legalidade do processo como um todo para que defira o pedido de inscrição, e, caso se perceba algum vício no direito obrigacional antes que ele tenha ingresso no registro e assim crie o direito real, este será apontado como impedimento para a prática do ato. Com a inscrição, todavia, fica definitivamente concluída a modificação jurídico-real, tendo o direito real presunção absoluta de veracidade.

O registro imobiliário alemão é público, todavia esta publicidade não é ilimitada como ocorre no Brasil. O acesso às informações é restrito àqueles que tiverem interesse jurídico justificado (proprietário ou adquirente do direito).

O sistema alemão também se baseia no princípio do trato sucessivo (continuidade), o qual exige a necessidade de inscrição prévia de quem outorgou o direito para a efetivação do registro deste, uma vez que ninguém pode outorgar mais direitos do que possui.

16.5 SISTEMA DA INATACABILIDADE OU SISTEMA DA INSCRIÇÃO CONSTITUTIVA ABSOLUTA OU SUBSTANTIVA

Como já visto, esta classe de sistemas faz parte dos Sistemas de Direitos ou Sistemas Constitutivos, nos quais a constituição do direito real só se dá com o registro no título na serventia registral imobiliária competente. Todavia, o diferencial desta classe específica encontra-se no fato de que a proteção do registro não se baseia somente na presunção absoluta de realidade da inscrição, que também é característica deles, mas principalmente na sistemática de formação desta inscrição que gera a inatacabilidade do direito.

Para se ter o primeiro acesso ao fôlio real nesta classe de sistemas, o direito real passa por uma minuciosa averiguação para garantir sua veracidade e realidade, sendo que, caso o referido direito seja considerado apto, gerará um título em duplicata, sendo uma via mantida no registro e outra entregue ao titular solicitante da inscrição.

As transmissões posteriores devem ser anotadas em ambos os títulos; em caso de divergência, prevalece o conteúdo da via arquivada no registro. Este sistema tem como seu maior exemplo o sistema australiano, que inspirou o Sistema Torrens no Brasil, e guarda com ele muita semelhança.

16.6 SISTEMA AUSTRALIANO

Conhecido pelo nome de “Sistema Torrens”, foi criado por Robert Richard Torrens, visando dar uma opção de segurança para as propriedades que não tinham títulos provindos da Coroa na Austrália (os quais eram inatacáveis). Em decorrência disto, criou um sistema de “matriculação” para estes imóveis. Este sistema era voluntário, mas, uma vez realizado, enquadrava o direito real no sistema registral, tornando-o inatacável e criando um título único e absoluto.

Para se proceder a esta “matriculação”, é necessário apresentar solicitação de inscrição acompanhada de plantas, memoriais e toda sorte de documentos, visando caracterizar perfeitamente o imóvel e a titularidade. Esta documentação passa pelo crivo de juristas, engenheiros, topógrafos e outros profissionais habilitados que sejam necessários para se chegar com exatidão aos característicos da propriedade.

Em seguida, procede-se a uma publicação acompanhada dos documentos apresentados e dos laudos obtidos, bem como da individualização da propriedade e dos proprietários, fixando prazo para que possíveis terceiros prejudicados venham a se opor. Vencido este prazo sem impugnação, é emitido o título de propriedade. Após isto, a cada transmissão do direito real do título, ou se renova o procedimento, cancelando o título anterior e emitindo um novo em nome do novo titular, ou se procede à tradição deste título mediante endosso.

Observe que o título é emitido em função do que foi apurado no registro e está registrado de modo que o registro neste caso é constitutivo, sendo o título uma mera prova do que está registrado.

16.7 SISTEMA BRASILEIRO

O sistema brasileiro é eclético, um misto entre sistemas declarativos e constitutivos. Em regra, apresenta-se na forma constitutiva, mas existem casos em que se admite a alteração do direito real independentemente do registro (sistema declarativo), como ocorre nas hipóteses de aquisição originárias e de sucessão *causa mortis*. Nestas hipóteses, o registro visa apenas atingir o requisito da publicidade do direito real que já se formou em ato anterior e atender ao princípio da continuidade no momento em que vier a ocorrer nova alteração no direito real.

Podemos observar o caráter declarativo da inscrição dos direitos decorrentes da sucessão hereditária no art. 1.784 do Código Civil, que dispõe: “Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”. Neste caso, o titular já adquiriu o direito, no momento da morte do proprietário, pelo chamado princípio da *saisine*, tanto que se usa a situação do momento do falecimento para que se proceda ao inventário e à partilha, mesmo que estes sejam realizados em momento futuro em que esta situação inicial já se alterou.

Em sua forma constitutiva, o sistema registral brasileiro se assemelha muito ao alemão, sendo que a maior diferença entre os dois sistemas reside na diferença no grau de presunção de veracidade atribuída ao registro. No sistema alemão, como anteriormente já analisado, uma vez inscrito o título, esta inscrição traz em si presunção absoluta (*juris et de jure*) do direito real nele inserto. O que significa dizer que eventuais vícios existentes no contrato obrigacional que lhe deu origem não afetarão o direito real dele decorrente, resolvendo-se a questão para o prejudicado tão somente na esfera indenizatória.

Já no Brasil, o registro traz em si apenas uma presunção relativa (*juris tantum*) de veracidade do direito real que materializa. Neste sentido, temos o § 2º do art. 1.245, que estabelece que “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”. Deste modo, no Brasil, se houver qualquer tipo de invalidade no título obrigacional originário do direito real, pode o prejudicado procurar a esfera jurisdicional para declarar a consequente invalidação do registro dele decorrente.

Então, no sistema brasileiro, defeitos do contrato contaminam o registro, podendo gerar sua invalidação, e mesmo que o adquirente estivesse de boa-fé estaria sujeito à perda do direito real, resolvendo-se a questão para ele no âmbito indenizatório. No sistema alemão, por sua vez, a mesma situação seria resolvida de forma diversa. Aquele que tivesse inscrito o direito real com ele permaneceria, sendo o prejudicado pela invalidade existente no contrato obrigacional quem deveria se contentar com a esfera indenizatória.

A publicidade material no sistema brasileiro também se difere do alemão, uma vez que qualquer pessoa pode aqui no Brasil solicitar certidões dos atos registrados independentemente de demonstrar seu interesse jurídico. Neste sentido, encontramos o art. 17 da Lei n. 6.015/73, que assim dispõe: “Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido”. Todavia, no sistema alemão, para que a pessoa obtenha informações, é necessário que ela demonstre seu interesse, devendo ser o titular do direito real ou a pessoa que o está adquirindo.

Vistos em linhas gerais e de forma comparada os principais aspectos do sistema registral brasileiro, destacamos que na realidade todo o analisado se refere à regra em termos de sistema no Brasil, mas que existem outras modalidades de Sistema Registral convivendo no nosso país para algumas situações específicas, tais como o Sistema Torrens, o Sistema de Propriedades Públicas e o Sistema de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros, sendo que este último, apesar de se inserir no sistema geral, apresenta algumas peculiaridades que o distinguem e ensejam o seu estudo em separado.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Quais os efeitos dos registros imobiliários substancialmente e formalmente?

Resposta: Substancialmente: constitutivo. Formalmente: publicitário.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Todo registro gera efeito substancial?

Resposta: Não. Ex.: aquisições originárias e *causa mortis*.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Qual o efeito do registro na usucapião?

Resposta: Publicitários processuais ou formais.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Diferença entre sistema de legitimação registral e sistema de fé pública?

Resposta: Sistema de legitimação e sistema de fé pública: AMBOS CONSTITUTIVOS (a inscrição é necessária para a constituição, desconstituição ou alteração do direito real).

Diferença: grau de presunção de veracidade.

Sistema de legitimação ou causal: presunção relativa.

Sistema de fé pública: presunção absoluta.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) O Registro de Imóveis no Brasil gera presunção Absoluta ou Relativa de Veracidade de seus Atos?

Resposta: Como regra geral, gera Presunção Relativa de Veracidade. Excepcionalmente, quando usado o Sistema Torrens, poderá gerar a presunção absoluta.

(Questão Oral – 7º Concurso – São Paulo) O que é fôlio real? O que é fôlio pessoal?

Resposta: A questão aborda classificação dos Sistemas Registrais. Quanto à organização, os sistemas registrais imobiliários podem ser:

‘ SISTEMAS DE FÓLIO REAL: nestes a organização do registro se dá por prédios, ou seja, todos os lançamentos de direitos reais são estruturados em função do imóvel em relação ao qual estes direitos se refiram. É o que ocorre no nosso sistema atual de matrículas.

‘ SISTEMAS DE FÓLIO PESSOAL: nestes a organização se dá em virtude das pessoas envolvidas na relação obrigacional independentemente do imóvel que esteja envolvido na transação. Exemplo – Sistema das Transcrições (anterior às Matrículas).

16.7.1 Sistema Torrens

O Sistema Torrens foi implementado no Brasil por Rui Barbosa, tendo a sua base no sistema da Austrália. Surgiu com o Decreto n. 451-B, de 31-5-1890, e sua posterior regulamentação trazida pelo Decreto n. 955-A, de 5-11-1890.

Apesar de o referido sistema não ser muito utilizado nos dias de hoje, a sua criação deve ser analisada no contexto histórico em que foi criado para que se possa compreender os motivos de sua criação, bem como se ter uma ideia de porque, pouco a pouco, foi sendo deixado de lado.

Desta forma, o Sistema Torrens foi idealizado e implantado em um momento histórico no qual surgiam no Brasil as primeiras regras para a formação de uma sistemática registral, sendo que não fazia muito tempo que tinha surgido a primeira possibilidade de registro centralizada dos direitos de propriedade (1864), sendo esta ainda muito falha na medida em que não abrangia todos os atos relativos à transmissão de imóveis, deixando de fora as transmissões judiciais e *causa mortis*, e ainda declarava que a transmissão não se operava a respeito de terceiros, senão pela transcrição desde a sua data, mas que esta transcrição não induziria à prova do domínio (art. 8º, Lei n. 1.237, de 24-9-1864). Isto sem contar que nesta época a maioria dos imóveis ainda não se encontrava registrada, tendo em vista que anteriormente a esta legislação, mesmo que a parte desejasse realizar o registro de sua propriedade, não encontrava amparo legal, existindo apenas um registro de hipotecas criado pela Lei Orçamentária n. 317, de 31-10-1843, regulamentada pelo Decreto n. 482, de 14-11-1846.

Assim, observa-se que neste período existia uma grande insegurança no que se refere aos direitos reais no Brasil, sendo este um grande atrativo para o surgimento de uma opção na qual a parte teria garantida a inatacabilidade de seu direito, uma vez que este ganhasse ingresso no registro.

Feitas estas considerações iniciais, passamos à análise do Sistema em si, que traz como sua principal característica a intocabilidade do direito registrado, ou seja, a impossibilidade de ser desconstituído por terceiros. Neste sentido, encontramos a lição de Serpa Lopes, em seu *Tratado de registros*, citado por Nicolau Balbino, em sua obra *Registro de imóveis – doutrina, prática e jurisprudência* (p. 117), que diz: “Finalmente o ponto deveras mais interessante é o valor jurídico desta inscrição. A ideia de todo sistema Torrens consiste em conferir um direito incontestável a quem se vale do registro e é portador de um certificado. Tem o poder de destruir o titular verdadeiro que se manteve oculto ao público, direito esse que é imolado como direito real e substituído por um simples direito pessoal, consistente numa ação de indenização contra o titular registrado que se aproveitou do erro. No mais, a garantia é imensa. O certificado é um título de propriedade absoluto. Contra o que o possui, a ação de reivindicação não é possível senão no caso de fraude, de erro de limites, ou quando a ação emana de um igual portador de um certificado de título anterior. O certificado, por esse modo, é um título destinado a resistir a toda ação, seja qual for o seu fundamento jurídico”.

O trecho citado demonstra claramente que possíveis vícios do título não afetariam a propriedade inscrita no sistema Torrens, bem como demonstra que, caso se verifique posteriormente à sua inscrição que esta abarcou propriedades, ou parte destas, não pertencentes aos transmitentes, tendo o real proprietário se omitido em apresentar sua oposição ao registro, estas propriedades ficam transmitidas ao adquirente com inscrição Torrens, restando àquele que foi despojado de sua propriedade pela inscrição somente direitos pessoais que em última análise se resolvem na esfera indenizatória. Salvo na hipótese de o proprietário que está perdendo sua propriedade pela inscrição Torrens ser titular do mesmo direito anteriormente, caso em que o seu direito prevalecerá. Deixa claro também o autor que se admite a desconstituição ou alteração do registro em caso de fraude ou erro de limites conforme dispõe o art. 76 do referido Decreto n. 451-B.

Passando à análise do instituto, trazendo sua normatização originária, bem como sua adequação às regras atuais, originalmente sua inscrição poderia compreender tanto imóveis urbanos quanto rurais, todavia deixou de ser citado no Código Civil de 1916, o que trouxe grande discussão a respeito de sua revogação. Esta celeuma se finalizou com a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 1939, o

qual trouxe o instituto em seu art. 457, restringindo-o, porém, aos imóveis rurais, ao dispor que “o proprietário de imóvel rural poderá requerer-lhe a inscrição no registro Torrens”.

Deste modo, de 1890 a 1939, foi possível a inscrição de imóveis rurais e urbanos no Sistema de Registro Torrens, sendo que a partir de 1939 ela não é mais permitida pela nossa legislação, o que não significa dizer que não existam até hoje imóveis urbanos com este registro, tendo em vista que, de acordo com o art. 3º do Decreto n. 955-A, uma vez inscrito neste sistema, o imóvel não perde mais esta característica, muito pelo contrário. Como bem elucidou Décio Antonio Erpen, em artigo publicado na *Revista de Direito Imobiliário*, 19-20/60, de 1987, trazido pela obra *Registro imobiliário: dinâmica registral*, v. VI (p. 305), o número de propriedades urbanas vinculadas ao sistema Torrens cresceu muito de 1939 para cá, devido ao aumento das concentrações urbanas que levou ao fracionamento destas propriedades, tanto mediante desmembramentos laterais como por meio de condomínios horizontais, de modo que, se o imóvel desmembrado ou sobre o qual se constituíram condomínios era filiado ao sistema Torrens, também o serão todos os novos criados a partir dos referidos empreendimentos. Hoje, entretanto, nova inscrição Torrens é perfeitamente possível, estando a legislação que a regulamentou válida e vigente, todavia esta inscrição na atualidade se restringe aos imóveis rurais.

Assim, se o Código Civil de 1916 não revogou o Sistema Torrens, é certo que ele, ao decretar a obrigatoriedade de um novo sistema registrário comum a todas as propriedades, fez necessária uma análise conjunta dos dois institutos, revogando, ainda que tacitamente, todas as disposições previstas no Decreto n. 451-B e sua regulamentação que fossem conflitantes com o sistema de propriedades previsto no referido Código. Desta forma, devemos destacar que hoje o Sistema Torrens não existe de forma independente no nosso país, ou seja, ele convive com o sistema principal comum, de modo que a transmissão da propriedade se dá com o registro na matrícula; todavia, a propriedade, uma vez constituída sob o Sistema Torrens, terá os efeitos de presunção absoluta de veracidade em contraposição ao sistema comum, no qual se garante apenas a presunção relativa. Com isto, para que a propriedade venha a ter presunção absoluta de veracidade, se o imóvel for rural é possível que se realize o procedimento de inscrição no Sistema Torrens, sendo que quando da finalização dele será realizado o registro no sistema comum, noticiando que esta propriedade está incursa nos aspectos do Registro Torrens.

Assim, mesmo que o imóvel tenha sido inserto na sistemática Torrens antes do modelo atual de matrículas implantado pela Lei n. 6.015/73, quando este registro for transportado para o Sistema atual este imóvel será matriculado e em seguida já será transportada a notícia de que a propriedade objeto daquela matrícula está inserta no Sistema Torrens, sendo mantida então a sua invulnerabilidade.

Fazendo uma rápida análise de suas características quando da implementação, no momento da inscrição de uma propriedade no Sistema Torrens era feito o assentamento deste fato no Registro de Imóveis e era expedido um Título Torrens, sendo que se possibilitava a ocorrência de alienações e onerações no próprio título mediante endossos e tradição sem que fosse necessária a prévia formalização do negócio causal por meio de ato notarial.

Observa-se com isto a primeira causa de esvaziamento do sistema em nosso país, visto que a garantia inicialmente conferida não se mantinha nas alienações posteriores que se faziam de modo extremamente informal e sem a segurança inicial priorizada pelo Sistema no momento da inscrição. Assim, uma vez emitido o título Torrens, existiam duas formas de transferência da propriedade expressa nele, mediante endosso ou ao se realizar novamente todo o processo para inscrição Torrens, caso em que era cancelado o título anterior e emitido um novo. Na primeira hipótese (transmissão mediante endosso), a inatacabilidade da propriedade permanecia somente até a emissão do título, podendo todas as transmissões procedidas por meio de endosso ser contestadas, visto que não estariam revestidas da presunção absoluta de veracidade do registro.

Como decorrência desta sistemática de alienações e onerações, o proprietário, quando pretendesse alienar ou gravar seu direito real, deveria estar de posse de seu título Torrens para provar que o imóvel ainda era seu e que estava livre.

Em caso de perda ou destruição do título, o art. 21 do Decreto n. 451-B previa a possibilidade de expedição de novo título, desde que o processo fosse cercado das cautelas ali elencadas, tais como publicações, declarações a respeito de eventuais encargos ou alienações feitas sobre o imóvel etc.

Atualmente não se admite mais alienações ou onerações no próprio título, pois, como já vimos, ele existe em paralelo com o sistema comum, no qual a regra é que a constituição, transmissão ou extinção de direitos reais sobre imóveis só se faz com o registro dos títulos que lhes deram origem no cartório de registro de imóveis competente.

O requerimento de Registro Torrens deve ser feito diretamente perante o oficial de Registro de Imóvel ao qual pertencer a

circunscrição do imóvel que se pretenda inscrever nesta categoria. O oficial neste caso tem o papel de receber e protocolizar os documentos elencados pela lei. Todos os documentos que têm ingresso no Registro de Imóveis devem passar por um juízo de legalidade, conforme analisaremos mais adiante, de forma que, mesmo o documento sendo protocolado no Registro de Imóveis para ser encaminhado para o Juiz competente, este ingresso passará pelo crivo do registrador, que poderá se opor ao pedido por não terem sido cumpridos os requisitos legais ou ainda por verificar discrepâncias entre os dados apresentados e os encontrados na Serventia; neste caso, o oficial concederá 30 dias para que o interessado regularize os problemas apontados pelo Registrador. Esta oposição, como em qualquer outro título, pode ser questionada pela parte que poderá requerer a suscitação de dúvida.

O pedido de Registro Torrens deve ser formalizado por requerimento instruído com os documentos comprobatórios do domínio do requerente com a comprovação de quaisquer atos que limitem ou modifiquem esta propriedade; memorial contendo os encargos do imóvel, os nomes dos ocupantes, confrontantes e quaisquer interessados, indicação das respectivas residências, bem como planta do imóvel com escala de 1/500 a 1/5.000. Caso sobre o imóvel exista ônus reais, o credor deles deve anuir no pedido de Registro Torrens nos termos do art. 279 da Lei de Registros Públicos.

Considerando-se em ordem o pedido, o oficial o encaminhará ao Juízo Cível competente, que, se entender que os documentos justificam a propriedade do requerente, mandará expedir editais, que serão afixados no lugar de costume e publicados uma vez no órgão oficial do Estado e três vezes na imprensa local, se houver. Este edital deverá ficar afixado pelo prazo de 2 a 4 meses, sendo que a pessoa que se julgar com direito sobre o imóvel, no todo ou em parte, poderá contestar o pedido no prazo de 15 dias contados do final do prazo de afixação do edital. O juiz também ordenará que se notifiquem as pessoas interessadas apontadas, no requerimento e ouvirá o Ministério Público. Se não houver impugnações, o juiz ordenará que se proceda à inscrição do imóvel no sistema Torrens. Havendo impugnações, o procedimento será o ordinário, cancelando-se, mediante mandado, a prenotação, de forma que, caso o pedido seja concedido nas vias originárias, será expedido novo mandado que será um título novo, devendo receber novo número de protocolo na data de seu ingresso.

Percebe-se que o procedimento para a inscrição no sistema Torrens é um procedimento administrativo que deverá correr junto ao Juiz Corregedor Permanente. Caso haja impugnações das pessoas que se sentirem prejudicadas e que atenderam à convocação do edital ou daquelas que foram devidamente notificadas no bojo do procedimento, este resta encerrado, devendo as partes recorrer às vias ordinárias, ou seja, ao processo jurisdicional comum, no qual terão acesso à ampla dilação probatória. Observa-se ainda que o pedido acompanhado dos documentos que o instruírem, como todos os títulos que ingressarem na Serventia Imobiliária, deve ser protocolado. Todavia, este caso específico não está sujeito à regra geral do prazo de 30 dias para registro em virtude das próprias disposições legais que disciplinam o seu procedimento (notificações, expedições de editais, prazos para contestação etc.), que tornam impossível o cumprimento deste prazo, de forma que o protocolo fica em aberto até que o Juiz determine a inscrição ou o cancelamento do título.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Admissão nas Atividades Notariais e Registrais – Rio de Janeiro) Quanto ao registro de imóveis, é incorreto afirmar que:

- a) o registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior.
- b) o cancelamento não poderá ser feito em virtude de sentença sujeita, ainda, a recurso.
- c) nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.
- d) as hipóteses de averbação estão taxativamente indicadas no item II do art. 167 da Lei n. 6.015/73.
- e) requerida a inscrição de imóvel rural no Registro Torrens, o oficial protocolizará e autuará o requerimento e os documentos que o instruírem e verificará se o pedido se acha em termos de ser despachado.

Resposta: D

(Serviços Notariais e de Registro – Área Registral – Rio Grande do Sul – 2004) Considere as assertivas abaixo.

- I. Não se registrarão no mesmo dia duas hipotecas constituídas sobre o mesmo imóvel, em favor de pessoas diversas, salvo se as escrituras, do mesmo dia, indicarem a hora em que foram lavradas.
- II. Registro Torrens poderá ser requerido sobre imóveis rurais ou urbanos.
- III. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

Quais são corretas?

- a) Apenas I.
- b) Apenas II.

- c) Apenas III.
- d) Apenas I e III.
- e) I, II e III.

Resposta: D

16.7.2 Sistema de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros

O Sistema de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros é um sistema paralelo que convive com o comum, tendo o intuito de regulamentar as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros com o fim de evitar alienações de partes consideráveis ou estratégicas do território nacional a pessoas estrangeiras, o que poderia comprometer a Segurança e/ou a Soberania Nacional, bem como ameaçar o domínio da infraestrutura nacional, prejudicar o controle migratório, dificultar o controle dos investimentos estrangeiros no país, dentre várias outras razões.

Deve ser utilizado com o sistema comum, pois não é utilizado como forma constitutiva do direito real, mas, sim, como forma de controle da quantidade e localidade de imóveis rurais adquiridos por estrangeiros, o que é feito em um livro especial existente no Registro de Imóveis denominado Livro de Aquisições de Imóveis Rurais por Estrangeiros.

Assim, o Sistema de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros consiste basicamente em uma série de limitações e restrições à capacidade de pessoas estrangeiras tanto jurídicas quanto físicas, para aquisição de imóveis rurais no território nacional. Estas restrições estão previstas na Lei n. 5.709/71, que foi regulamentada pelo Decreto n. 74.965/74 e pela Instrução Normativa do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) n. 76/2013

A necessidade de regulamentação no que se refere à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros está prevista na Constituição Nacional, que estabelece seu art. 190, que a lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

Perceba que apesar de a maioria das discussões e polêmicas referentes ao tema ser direcionada à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros a regulamentação sobre o tema não se restringe somente a elas, estendendo-se também aos casos de arrendamentos de terras rurais por estrangeiros.

No que se refere ao arrendamento de terras rurais brasileiras por estrangeiros, encontramos a regulamentação do texto constitucional na Lei n. 8.629/93 que em seu § 1º do art. 23 estabelece que aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, constantes da Lei n. 5.709/71. Deste modo, observa-se que aplicam-se aos arrendamentos de imóveis rurais por pessoas estrangeiras os mesmos preceitos destinados a regulamentar a aquisição destes imóveis pelos estrangeiros, o que passamos a analisar.

O art. 1º da citada lei dispõe que o estrangeiro residente no país e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista no regulamento.

Deste primeiro artigo, tiramos a restrição mais severa existente na lei em análise, ou seja, a pessoa física estrangeira que não resida no Brasil ou a pessoa jurídica estrangeira que não esteja autorizada a funcionar no Brasil não poderá adquirir imóvel rural situado no território brasileiro. Este dispositivo legal visa impedir que estrangeiros adquiram terras rurais no Brasil com a finalidade especulatória, buscando garantir que estes explorem pessoalmente e assim ajudem no desenvolvimento do país.

O artigo fala em residência e, para melhor entendimento, necessário se faz lembrar a diferença entre os conceitos de residência e habitação ou morada.

Sabemos que residência seria o local de morada da pessoa sem a necessidade de ânimo definitivo, como ocorre com o domicílio, de modo que a pessoa pode ter várias residências, como, por exemplo, a casa em que efetivamente mora com a família e a casa em que passa alguns dias da semana a negócio. Todavia, não podemos considerar qualquer imóvel de propriedade da pessoa como sendo sua residência. A residência exige a fixação do indivíduo e neste ponto se diferencia da habitação ou morada, sendo que nestas a pessoa permanece na casa esporadicamente, como ocorre com as casas de praia, de campo e de veraneio de uma forma geral.

Desta forma, não basta o estrangeiro possuir um imóvel no país para que esteja caracterizado o requisito de residência. Mesmo que eventualmente ele habite este imóvel, a residência exige uma certa fixação que não precisa ter ânimo definitivo, nem ser exclusiva, mas não se confunde com uma simples habitação. Aliás, não é necessário nem que o estrangeiro possua outro imóvel no país, a residência

pode ser exercida em uma casa locada, cedida ou a qualquer título ocupada.

Importante destacar que dentre as condições exigidas pelo INCRA para a concessão de autorização para estrangeiros adquirirem terras rurais no Brasil nos casos exigidos pela Lei n. 5.709/73 (que serão adiante analisados) estão a de ter a pessoa natural estrangeira residência permanente no Brasil e ser inscrita no Registro Nacional de Estrangeiro – RNE, na condição de permanente (art. 3º, III, da Instrução Normativa n. 76/2013 do INCRA).

Devemos também, para entender a real extensão do artigo analisado, conceituar dentro do nosso ordenamento jurídico o que vem a ser uma pessoa jurídica estrangeira e analisar como este conceito se enquadra no Sistema de Aquisições de Imóveis Rurais por Estrangeiros.

Assim, o art. 1.126 do Código Civil estabelece que é nacional toda sociedade organizada de conformidade com a lei brasileira e que tenha no país a sede de sua administração. Levando-se em consideração este dispositivo legal, desde que a empresa seja constituída de acordo com a legislação brasileira e tenha sua sede no Brasil, será considerada brasileira. Todavia, para os fins da Lei n. 5.709/71, como estabelece o § 1º do seu art. 1º, fica sujeita ao regime estabelecido por esta lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.

Assim, em virtude deste dispositivo teríamos que, mesmo que uma empresa fosse constituída de acordo com a legislação brasileira e tivesse a sua sede no país, portanto uma empresa brasileira, caso a maioria do seu capital social pertencesse a pessoa física com residência no exterior, ou pessoa jurídica com sede no exterior, esta empresa, para os fins de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, seria equiparada às empresas estrangeiras.

Esta regulamentação, porém, foi alvo de muita discussão desde a edição da Constituição Federal de 1988. Em 1994 foi editado o Parecer da Advocacia Geral da União QG-22, que entendeu pela recepção da Lei n. 5.709/73 de uma forma geral frente à Constituição Federal de 1988, excepcionando desta recepção o § 1º do art. 1º da referida lei, sob o argumento de que o mesmo conflitava com o art. 171, I, da referida Carta Magna, uma vez que o mesmo não admitia restrições às empresas brasileiras, mesmo que controladas por capital estrangeiro, além das previstas no texto constitucional. Isto porque antes do advento da Constituição de 1988 o conceito de empresa brasileira encontrava-se disciplinado em legislação infraconstitucional (art. 60 do Decreto-Lei n. 2.627/40, mantido pelo art. 300 da Lei n. 6.404/76), de forma que não havia nenhum impedimento para que uma norma jurídica da mesma hierarquia pudesse alterar ou restringir este conceito. Todavia, com a elevação do conceito de empresa nacional para a Constituição a hierarquia das normas impediria a recepção do texto infraconstitucional restritivo, ou seja, o § 1º do art. 1º da Lei n. 5.709/73. Sustentava também que o art. 190 da Constituição dispunha sobre a possibilidade de limitação de aquisição de propriedade rural por estrangeiros, e não por empresa brasileira equiparada à estrangeira, como previa o dispositivo em debate. Apesar de o parecer em análise ter sido aprovado pelo então presidente da República, o mesmo não chegou a ser publicado.

Esta discussão foi amplificada e ganhou novamente destaque em virtude da Emenda Constitucional n. 6/95, que alterou o art. 171 da Constituição da República, retirando de seu texto os conceitos de “empresa brasileira” (art. 171, I) e de “empresa brasileira de capital nacional” (art. 171, II), que seriam os fundamentos do Parecer AGU QG-22/94 para o entendimento de não recepção do § 1º do art. 1º da Lei n. 5.709/71. Em virtude deste fato a Advocacia Geral da União foi solicitada a emitir novo parecer sobre o tema, tendo emitido o Parecer AGU/LA – 181, de 17-3-1997 (aprovado pelo então Presidente da República Fernando Henrique Cardoso e publicado), que entendeu que, apesar da revogação dos dispositivos que teriam embasado o parecer de não recepção do dispositivo em análise, não se operaria no nosso sistema o fenômeno da repristinação, uma vez que, não tendo o dispositivo sido recepcionado, a alteração legislativa posterior não teria o condão de fazê-lo novamente vigorar. Ressaltando, porém, que em vista da ausência de regulamentação constitucional para o conceito de empresa brasileira, aliada ao disposto no art. 172 da Constituição, que estabelece que a lei disciplinará, com base no interesse social, os investimentos de capital estrangeiro, incentivará os reinvestimentos e regulará a remessa de lucros, não haveria mais óbice para que uma norma lei infraconstitucional fosse editada regulamentando o tema. Esa lei nunca veio a ser editada.

Lembrando que, de acordo com o art. 40 da Lei Complementar n. 73/93, os pareceres da Advocacia Geral da União, quando aprovados pelo Presidente da República, vinculam toda a Administração Pública Federal, cujos órgãos e entidades ficam obrigados a lhes dar fiel cumprimento, sendo que os pareceres aprovados, mas não publicados, obrigam somente as repartições interessadas a partir do momento que estas tenham deles ciência.

Assim, o Parecer da AGU QG-22/94, por não ter sido publicado, não encontrou a repercussão atingida pelo Parecer AGU LA-

181/97 que, além de aprovado pelo presidente, foi publicado vinculando toda a Administração Pública Federal, e, apesar de os Serviços Extrajudiciais não fazerem parte da Administração Pública direta, os órgãos competentes para a emissão das autorizações exigidas pela Lei n. 5.709/71 fazem parte desta Administração e estariam vinculados, de modo que se criou um impasse, ou seja, caso a Serventia exigisse a apresentação das autorizações, os órgãos competentes respondiam no sentido da desnecessidade delas, o que levou vários Registradores a deixarem de exigir estes requisitos nos casos das empresas constituídas segundo a legislação brasileira e com sede no Brasil, mesmo quando a maioria do seu capital pertencesse a estrangeiros com residência ou sede no exterior.

Em virtude desta interpretação, o rigor da legislação para aquisição de imóveis rurais por estrangeiros ficou em muito prejudicado, pois bastava que um estrangeiro ou grupo de estrangeiros constituísse uma empresa segundo a legislação brasileira (pessoa jurídica brasileira) que não haveria mais restrições à aquisição de imóveis rurais no território nacional, mesmo que 100% do capital destas empresas pertencesse a pessoas físicas estrangeiras residentes no exterior ou empresas estrangeiras com sede no exterior.

Diante desta situação, o Ministério Público Federal iniciou um pedido de providências (Pedido de Providências n. 0002981-80.2010.2.00.0000) junto ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que decidiu sobre a necessidade dos Notários e Registradores voltarem a exigir os requisitos da Lei n. 5.709/71 nos casos em que a empresa fosse brasileira, mas tivesse a maioria de seu capital provinda de pessoas físicas estrangeiras não residentes no Brasil ou de Pessoa Jurídica que não tenha sede aqui no Brasil. Em seguida, houve também a edição de novo Parecer da Advocacia Geral da União (Parecer AGU LA-01/2010), aprovado pelo então Presidente Luiz Inácio Lula da Silva, publicado em 23-8-2010, voltando atrás no entendimento supramencionado, ou seja, reafirmando a recepção do § 1º do art. 1º da Lei n. 5.709/71.

O referido parecer entendeu que apesar de não existir em nosso sistema o fenômeno da repristinação⁵ o § 1º do art. 1º da Lei n. 5.709/73 estaria em vigor em virtude de ter sido recepcionado pela Constituição de 1988, reformulando o entendimento anteriormente proferido no Parecer CQ-22/94. Esta nova posição se deu com base nos argumentos de que o próprio art. 171 da Constituição Federal, ao ser criado, trazia em seu inciso II restrições que podiam ser impostas às empresas brasileiras de capital nacional, entendendo que no caso de a lei ordinária considerar um setor imprescindível ao desenvolvimento tecnológico do país, somente estaria autorizada a nele atuar a empresa brasileira de capital nacional. Este dispositivo estabelecia, ainda, nestes casos, percentuais de participação, no capital, de pessoas físicas domiciliadas e residentes no País ou entidades de direito público interno. Deixando clara, nestes casos de empresas que atuem em setor considerado indispensável para o desenvolvimento tecnológico nacional, a exigência de controle que se estenda às atividades tecnológicas da empresa, assim entendido o exercício, de fato e de direito, do poder decisório. Concluindo que a redação original do art. 171 da Constituição Federal afirmava que em setores imprescindíveis ao desenvolvimento tecnológico nacional as empresas brasileiras, em geral, não poderiam atuar. Somente as empresas brasileiras de capital nacional e, ainda assim, se cumprissem requisitos adicionais aos necessários à sua conceituação como tal.

Tal argumentação veio a contrariar a principal fundamentação externada pelo Parecer CG 22/94, que seria pela impossibilidade de legislação infraconstitucional limitar o que a Constituição não limitou. Isto porque, uma vez que a própria Constituição trouxe restrições genéricas à atuação das empresas brasileiras, leis posteriores ou anteriores, compatíveis com tal orientação constitucional, teriam que ser consideradas, respectivamente, constitucionais ou recepcionadas, enquadrando-se neste último caso a Lei n. 5.709/71, e mais especificamente o § 1º de seu art. 1º.

Assim, superada, em regra, a discussão, na atualidade, embora a legislação pátria considere brasileira a empresa criada de acordo com as leis brasileiras e com sede no país, que tenha a maioria de seu capital constituída por estrangeiros não residentes no Brasil ou por outra não constituída pela lei brasileira ou que não tenha sua sede aqui, para os fins de aquisição de imóveis rurais estas empresas serão consideradas estrangeiras, devendo cumprir todos os requisitos elencados pela Lei n. 5.709/71 e seu decreto regulamentador.

Devemos ressaltar que esta mudança de entendimento gerou uma grande discussão a respeito dos títulos formalizados enquanto prevalecia a não recepção do § 1º do art. 1º da Lei n. 5.709/71 e que viessem a ser levados a registro após o Parecer AGU LA-01/2010, que entendeu pela recepção. Visando pacificar esta discussão foi editada a Portaria Interministerial n. 4, de 25 de fevereiro de 2014, que modulou os efeitos da referida decisão para deixar claro que a mesma não atingirá os atos pretéritos. Isto se fez necessário, pois, apesar de este sempre ter sido o discurso da Advocacia Geral da União a respeito do assunto⁶, a maioria dos registradores de imóveis estava adotando o entendimento de que o momento da consumação do ato de transmissão era o do registro do ato transmissivo e, por consequência, aplicando o princípio do *tempus regit actum*. Deste modo, mesmo que as escrituras tivessem sido lavradas em momento

que o entendimento era pela não recepção do § 1º do art. 1º da Lei n. 5.709/71, se elas não atendessem às novas diretrizes traçadas pelo Parecer CG LA-01/2010, as mesmas não estavam sendo registradas.

Buscando acabar com este impasse, veio, então, o art. 2º. da referida Portaria Interministerial estabelecer que para os fins da regulamentação da aplicação do Parecer AGU/LA-01/2010 em processos ou procedimentos administrativos quando verificadas situações jurídicas aperfeiçoadas entre as datas de 7 de junho de 1994 e 22 de agosto de 2010 será considerada situação jurídica aperfeiçoada a alienação de imóvel rural a pessoa jurídica equiparada a estrangeira quando:

- I – objeto de escritura pública lavrada no período previsto no art. 1º, ainda que não registrada;
- II – decorrer de aquisição de empresa, cujo instrumento de sucessão empresarial tenha sido depositado na Junta Comercial até a data de 22 de agosto de 2010, sem prejuízo da autorização ou escrituração que seja legalmente exigida, inclusive eventual aprovação da operação pelo Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência; e
- III – feita no período previsto no art. 1º, porém cuja escrituração ou depósito tenha estado ou esteja na dependência de ato ou decisão a cargo de órgão da Administração Pública, a cuja demora não tenha dado causa a interessada.

Apesar dos entendimentos acima elencados a respeito da recepção do § 1º do art. 1º da Lei n. 5.709/71, como não houve ainda pronunciamento do Supremo Tribunal Federal – órgão competente para a declaração de recepção ou não de uma lei, ou parte dela, pela Constituição vigente – a respeito da questão, a controvérsia relativa à constitucionalidade do § 1º ainda não foi superada em todos os Estados, existindo ainda entendimento no sentido da não recepção do referido dispositivo legal. No Estado de São Paulo, por exemplo, existe decisão do Órgão Especial do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo (MS 0058947-33.2012.8.26.0000, rel. Des. Guerrieri Rezende, julgado em 12-9-2012), no sentido de que o § 1º do art. 1º da Lei n. 5.709/71 não foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988.

Com base neste entendimento foi elaborado o Parecer 461/2012-E, de 3 de dezembro de 2012, de autoria do Dr. Luciano Gonçalves Paes Leme, então Juiz Assessor da Corregedoria, o qual foi recepcionado com efeito normativo pelo então Corregedor-Geral da Justiça, Desembargador Renato Nalini, determinando que os tabeliães e os oficiais de registro deixem de observar as restrições e as determinações impostas neste sentido pela Lei n. 5.709/71. Visando garantir a transparência do capital social das empresas, encontramos o art. 6º da Lei n. 5.709/71, que dispõe que adotarão obrigatoriamente a forma nominativa as ações de sociedades anônimas:

- I – que se dediquem a loteamento rural;
- II – que explorem diretamente áreas rurais; e
- III – que sejam proprietárias de imóveis rurais não vinculados a suas atividades estatutárias.

O intuito deste artigo é impedir que sob o manto das Sociedades Anônimas se esconda capital majoritariamente estrangeiro como forma de burla a esta lei. Este dispositivo na atual legislação não tem efeito prático, tendo em vista que o art. 20 da Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (Lei de Sociedades por Ações), com a redação dada pela Lei n. 8.021, de 12 de abril de 1990, já determina que as ações devem ser nominativas. Todavia, caso venha a se criar novamente a possibilidade de instituição de ações ao portador, não poderão as sociedades que visem adquirir imóveis rurais no Brasil optar por esta forma de emissão.

Sobre a questão da direção das pessoas jurídicas no tangente à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros encontramos, ainda, o disposto no art. 16 da Instrução Normativa n. 76/2013, do INCRA, que estabelece que a pessoa jurídica brasileira equiparada a pessoa jurídica estrangeira, constituída apenas por pessoas naturais residentes no exterior e/ou por pessoas jurídicas estrangeiras, deverá ser gerenciada ou dirigida por administrador residente no Brasil.

Voltando à análise da Lei n. 5.709/71, o § 2º do referido art. 1º determina que as restrições estabelecidas na lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º. Observe que o citado parágrafo só fala em sucessão legítima de modo que a testamentária estaria sujeita a todas as restrições trazidas pela lei. Esta redação nem sempre foi assim, foi dada pela Lei n. 6.572/78. Antes dela, também se admitia como forma de aquisição livre de restrições a sucessão testamentária; todavia, percebeu-se que esta abertura poderia dar ensejos a fraudes, uma vez que o estrangeiro, não podendo adquirir por outra forma a propriedade rural, por expressa disposição legal, poderia “comprá-la” e solicitar que o “vendedor” a deixasse em testamento para o adquirente.

Este entendimento de que a sucessão testamentária estaria excluída da livre aquisição não é pacífico, visto que o Decreto n. 74.965/74, em seu art. 1º, § 2º, fala genericamente em sucessão *causa mortis*, de modo que defendem alguns que por este motivo ainda

se poderia proceder à sucessão testamentária sem os limites da lei, posição que não consideramos acertada, visto que, além de a função do decreto ser regulamentar a lei, não podendo, assim, ampliar seus limites, a explicação para esta divergência de expressões se dá pelo fato de que em sua redação original a Lei n. 5.709/71 trazia apenas a expressão *causa mortis*, o que foi alterado pela Lei n. 6.572, de 30 de setembro de 1978, justamente com o intuito de restringir a permissão.

O art. 7º, a que se refere o parágrafo comentado, trata de aquisição de terras em áreas consideradas indispensáveis para a segurança nacional, caso que, mesmo se tratando de sucessão legítima⁷, depende do assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional. São consideradas áreas indispensáveis para a Segurança Nacional as terras situadas na faixa interna, de 150 km de largura, paralela à linha que divide o território nacional com outros países (Lei n. 6.634/79, art. 1º).

Neste sentido encontramos o art. 8º da Instrução Normativa n. 76/2013, do INCRA, que estabelece que ficam excluídos das restrições desta norma as aquisições e arrendamentos de imóveis rurais por sucessão legítima, exceto quando a área do imóvel estiver situada em faixa de fronteira, que dependerá do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.

Este mesmo dispositivo ainda deixa claro que ao analisarmos a permissão devemos fazê-lo em consonância com o estabelecido no art. 1º da Lei n. 5.709/73, que estabelece como premissa para a aquisição por pessoas físicas estrangeiras de terras rurais no país a residência no Brasil.

Assim, seu parágrafo único estabelece que a sucessão legítima de que trata o artigo só se aplica às pessoas naturais estrangeiras residentes no Brasil.

Passaremos agora a analisar as regras específicas para a aquisição de imóveis rurais por **pessoas físicas estrangeiras**. A primeira delas se refere à limitação de quantidade de terras rurais que podem ser adquiridas por essas pessoas, dispondo o art. 3º da lei em análise que esta quantidade não pode ultrapassar 50 módulos de exploração indefinida (MEI) em área contínua ou descontínua.

Antes de seguirmos para as demais regras concernentes ao assunto, importante se faz esclarecer qual o significado da expressão módulo de exploração indefinida, sua comparação com os outros parâmetros fixados para imóveis rurais, bem como qual a forma de obtermos estas medidas.

Primeiramente, cumpre-nos esclarecer que, de acordo com o art. 4º do Decreto n. 74.965/74, compete ao INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) fixar, para cada região, o módulo de exploração indefinida, podendo modificá-lo sempre que houver alteração das condições econômicas e sociais da região. Desta forma, iremos aqui utilizar os conceitos fornecidos pelo próprio INCRA para as unidades em análise.

Deste modo, segundo o INCRA, “o conceito de **módulo rural** deriva do conceito de propriedade familiar, constituindo uma unidade de medida, expressa em hectare, que busca refletir a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica do imóvel rural e a forma e condições do seu aproveitamento econômico⁸. Por propriedade familiar, nos termos do inciso II do art. 4º da Lei n. 4.504/64 – Estatuto da Terra – entende-se: “O imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalhado com ajuda de terceiros” (destaque nosso).

Contudo, segundo o mesmo instituto, **módulo fiscal** “é uma unidade de medida, expressa em hectare, fixada para cada município, instituída pela Lei n. 6.746, de 10 de dezembro de 1979, que leva em conta: tipo de exploração predominante no município; a renda obtida com a exploração predominante; outras explorações existentes no município que, embora não predominantes, sejam expressivas em função da renda ou da área utilizada; e conceito de propriedade familiar”.

Já o **módulo de exploração indefinida** “é uma unidade de medida, expressa em hectares, a partir do conceito de módulo rural, para o imóvel com exploração não definida. A dimensão do MEI varia entre 5 e 100 hectares, de acordo com a Zona Típica de Módulo (ZTM) do município de localização do imóvel rural”.

Atualmente as ZTMs são as estabelecidas pela Instrução Especial do INCRA n. 50, de 26 de agosto de 1997, que servem de base para a determinação do módulo de exploração indefinida (MEI) e da fração mínima de parcelamento (FMP). A utilização da tabela prevista na Instrução Especial n. 50 é fácil, basta localizar o tipo de ZTM (A1, A2 etc.) e se obterá a área em hectares do módulo de exploração indefinida (MEI) e da Fração Mínima de Parcelamento (FMP).

Código da ZTM	ZTM	MEI (em ha)	FMP (em ha)

1	A1	5	2
2	A2	10	2
3	A3	15	3
4	B1	20	3
5	B2	25	3
6	B3	30	4
7	C1	35	4
8	C2	70	5
9	D	100	5

Devemos levar em consideração que, sempre quando estivermos tratando de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, estaremos nos referindo ao Módulo de Exploração Indefinida (MEI), mesmo quando a lei apenas fale em módulo.

Por fim, devemos definir o que seria a **fração mínima de parcelamento**, que segundo apostila editada pelo INCRA é: “A área mínima que a lei permite ser desmembrada de um imóvel rural, para a constituição de uma nova unidade agrícola – art. 8º da Lei n. 5.868, de 12 de dezembro de 1972”. O referido artigo, por sua vez, dispõe: “Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do art. 65 da Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área”.

Como o próprio nome diz, fração mínima de parcelamento é a área mínima admitida pelo INCRA para o parcelamento de um imóvel rural, levando-se em conta o quanto de terra o INCRA considera ser o mínimo para que o imóvel ainda seja viável para a exploração rural. Este mínimo, como visto na definição, é variável de acordo com a Zona Típica de Módulo, que varia de acordo com as características de cada região, dependendo do tipo de exploração rural dela, das condições gerais do solo, do adensamento populacional etc. Resta destacar que este mínimo se aplica tanto para a parte destacada quanto para a parte remanescente, como será analisado mais detalhadamente no capítulo que trata a respeito do parcelamento de imóveis rurais.

Voltando à Lei n. 5.709/71, temos o § 1º do art. 3º, que assim dispõe: “Quando se tratar de imóvel com área não superior a 3 (três) módulos, a aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei”. Assim, a aquisição de até três módulos de exploração indefinida é livre, salvo se a área estiver situada em área considerada indispensável à segurança nacional, em que dependerá de assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional (art. 7º, § 1º, do regulamento em análise).

Sintetizando os requisitos da liberação encontramos o § 1º do art. 9º da Instrução Normativa n. 76/2013, do INCRA, que estabelece que quando se tratar de imóvel rural com área de até três módulos de exploração indefinida, a aquisição ou arrendamento por pessoa natural será livre, independentemente de autorização do INCRA, contudo a pessoa natural deve residir no Brasil e, se o imóvel estiver localizado em faixa de fronteira ou em área considerada indispensável à segurança nacional, deverá ter obrigatoriamente o assentimento prévio da Secretaria Executiva do Conselho de Defesa Nacional. Visando a pessoa física estrangeira que adquire área compreendida entre os limites de 3 a 50 módulos de exploração indefinida, dispõe o § 2º do referido artigo que o Poder Executivo baixará normas para essas aquisições. Esta norma é o Decreto n. 74.965/74, que, em seu art. 7º, § 2º, determina que para estes casos será necessária a autorização do INCRA.

Acima de 50 módulos de exploração indefinida, em princípio a aquisição não será permitida. Todavia, a Lei n. 8.629/93, em seu art. 23, § 2º, estabeleceu que compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e percentual fixados na Lei n. 5.709/71, como a aquisição ou arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 módulos de exploração indefinida.

Reafirmando esta regra, estabelece o art. 5º da Instrução Normativa n. 76/2013, do INCRA, que a pessoa natural estrangeira só poderá adquirir ou arrendar área superior a 50 módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, mediante autorização do Congresso Nacional. O § 3º do art. 7º do Decreto n. 74.965/74 determina que dependerá também de autorização a aquisição de mais

de um imóvel, com área não superior a três módulos, feita por uma pessoa física. Isto se dá porque a liberação trazida pela lei só é possível quanto a um único imóvel, de modo que, mesmo que com a segunda aquisição não se ultrapasse o limite legal, o referido decreto condicionou-a à apreciação do INCRA.

Reafirmando esse entendimento encontramos o art. 9º, § 3º, da Instrução Normativa n. 76/2013, do INCRA, que dispõe que dependerá também de autorização do INCRA a aquisição ou arrendamento de mais de um imóvel rural, com área até três módulos de exploração indefinida. Algumas Corregedorias Estaduais, no entanto, vêm mitigando este conceito quando se trata de imóveis contínuos, tendo em vista que, caso o proprietário procedesse previamente à fusão das matrículas, não haveria necessidade da referida autorização, e, uma vez adquirida a área, nada impediria que o proprietário procedesse novamente ao desdobro da área, voltando a ter as duas matrículas para o imóvel². Isto se justifica ainda pelo fato de que o conceito de imóvel para o INCRA não coincide com o conceito de imóvel para o registro de imóveis. Enquanto no registro de imóveis cada imóvel possuirá uma única matrícula e cada matrícula possuirá um único imóvel, para o INCRA o imóvel é considerado a unidade produtiva fática que independe do número de matrículas nas quais se encontre registrado, podendo até não haver registro algum, como se verá mais adiante em capítulo específico, onde conceituaremos a diferença entre Cadastro e Registro.

O § 4º do art. 7º do Decreto n. 74.695/74 traz ainda que a autorização para aquisição por pessoa física condicionar-se-á, se o imóvel for de área superior a 20 (vinte) módulos, à aprovação do projeto de exploração correspondente.

Deste modo, a pessoa física estrangeira residente no Brasil que queira adquirir imóvel rural no Brasil em área não superior a três módulos de exploração indefinida, poderá fazê-lo independentemente de qualquer autorização, salvo quando este for situado em área indispensável para a segurança nacional, caso que dependerá de autorização da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional. Será vedada à pessoa física estrangeira a aquisição de área superior a cinquenta módulos de exploração indefinida, salvo com autorização do Congresso Nacional. Se a pessoa física nas condições mencionadas desejar adquirir entre três e cinquenta módulos de exploração indefinida, necessitará da autorização do INCRA, sendo que, para que consiga esta autorização, caso deseje adquirir entre vinte e cinquenta módulos de exploração indefinida, deverá apresentar um projeto para a exploração da área.

O art. 12 da Lei n. 5.709/71 traz um limite para a quantidade de terras que podem ser adquiridas por estrangeiros, de forma geral, dentro de um município, estabelecendo que a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o art. 10, também conhecido como Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros, já analisado de uma forma geral no capítulo referente aos Livros existentes na Serventia Imobiliária.

Seu § 1º ainda traz um sublimite para estrangeiros da mesma nacionalidade, estabelecendo que as pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% do limite já estabelecido, ou seja que resulta em 10% da totalidade do território de cada município.

Na sequência, o § 2º do artigo em análise traz as exceções a estes limites de um quarto do território do município para estrangeiros e sublimite de 40% deste um quarto para estrangeiros da mesma nacionalidade. Assim, estas exceções não se referem à regra geral de necessidade de autorização para aquisição de área superior a três módulos que continua incidindo sobre os casos a seguir relacionados.

Feitos estes esclarecimentos, ficam dispensadas da observância dos limites anteriormente relacionados as aquisições de áreas rurais que sejam:

- I – inferiores a 3 (três) módulos;
- II – que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no Registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969;
- III – quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

Repare que, como já ressaltamos, as hipóteses elencadas trazem exceções somente aos limites territoriais impostos pela lei. De modo que surge a questão: pode uma brasileira casada no regime da comunhão universal de bens com um estrangeiro residente no exterior adquirir imóvel rural no país?

Respondendo a esta questão, temos o parecer do Consultor-Geral da República, aprovado pelo Presidente da República, publicado no *Diário Oficial da União*, de 12 de fevereiro de 1982, p. 2635, que veda expressamente essa possibilidade, pois neste caso haveria a

comunicação de imóvel rural brasileiro ao estrangeiro não residente no país, o que é vedado pela legislação. Assim, o casamento com estrangeiro não residente no país em regime de bens que permita a comunicação deles não só não libera o estrangeiro para aquisições em desacordo com a Lei n. 5.709/71 como limita o brasileiro às mesmas restrições.

Desta forma decidiu a 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça no Recurso em Mandado de Segurança n. 5.831/SP, julgado em 27-2-1997, relator o Ministro José Delgado, em acórdão que teve a seguinte ementa:

Mandado de segurança. Aquisição de imóvel rural por cônjuge brasileiro casado com estrangeiro.

1. O brasileiro, ao convolar núpcias com estrangeiro, sujeita-se à restrição da Lei n. 5.709/71, se o regime de bens determinar a comunicação da propriedade.
2. Sendo assim, o cônjuge brasileiro, para adquirir propriedade rural, terá que solicitar autorização do INCRA. Esta exigência não o proíbe de se tornar proprietário, apenas o sujeita a um procedimento administrativo.
3. Recurso improvido (*Revista de Direito Imobiliário* 41/114).

Neste sentido encontramos o art. 11 da Instrução Normativa n. 76/2013, do INCRA, que dispõe que aplicam-se os dispositivos desta Instrução Normativa à pessoa natural brasileira casada com pessoa natural estrangeira, se o regime de bens determinar a comunicação da propriedade. Estabelece ainda o § 3º do referido art. 12 da Lei n. 5.709/71 que o Presidente da República poderá, mediante decreto, autorizar a aquisição além dos limites fixados no artigo, quando se tratar de imóvel rural vinculado a projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do país.

As autorizações do INCRA e da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional terão prazo de validade de 30 dias, no qual deverá ser lavrada a escritura, seguindo-se a transcrição no Registro de Imóveis no prazo de 15 dias (art. 10, parágrafo único, Decreto n. 74.965/74).

Este artigo traz uma regra para a qual devemos chamar a atenção. No geral, os títulos que versem sobre a constituição, transmissão ou extinção de direitos reais não têm prazo de validade previsto em lei, de forma que, uma vez lavrada uma escritura pública de compra e venda de imóvel, em geral esta terá acesso ao Registro Imobiliário independentemente do prazo que tenha decorrido entre a lavratura dela e seu ingresso na Serventia, desde que o imóvel permaneça da mesma forma e não surja nenhuma lei posterior criando outras exigências para a prática do ato. Todavia, no que se refere às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros, o Decreto regulamentador determina que a escritura deverá ser levada a registro no prazo de 15 dias. Contudo, o art. 15 da Lei n. 5.709/71 traz que “a aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições desta Lei, é nula de pleno direito”. E o art. 19 dispõe: “O Poder Executivo baixará, dentro de 90 (noventa) dias, o regulamento para execução desta Lei”. Do que se extrai que, conjugando o art. 15 com o art. 19 da lei, o desrespeito ao prazo referido pode ter como consequência a nulidade do ato.

Esta limitação temporal tem razão de ser, uma vez que, como vimos anteriormente, existe um limite sobre a quantidade de terras que podem ser adquiridas por estrangeiros dentro de um município (um quarto da área do município) e um sublimite no que se refere aos estrangeiros de mesma nacionalidade (40% do um quarto referido). Para que o INCRA possa apreciar se esses limites já foram alcançados e em consequência deixar de autorizar as compras de imóveis rurais que desatendam aos referidos limites, ele se baseia na certidão fornecida pelo Registro de Imóveis, informando as quantidades que já foram adquiridas. Porém, o Registro de Imóveis só tem acesso aos títulos que forem levados a registro.

Assim, vamos pensar que um grupo de estrangeiros queira ultrapassar estes limites em determinado município. Se eu pudesse ficar com a escritura engavetada quanto tempo desejasse, bastaria que todos procedessem a suas compras, lavrassem as escrituras (dentro dos prazos das autorizações), mas nenhum deles levasse a registro antes que todos já tivessem os seus títulos. Durante todo este tempo, o Registro de Imóveis emitiria certidões com percentuais abaixo dos limites permitidos em lei, o INCRA confiaria nestas informações e continuaria a emitir as autorizações e, por fim, todos levariam a registro seus títulos (perfeitamente válidos, tendo cumprido todos os requisitos legais).

Quem pensou, na hipótese citada, que este seria o caso de o Registro de Imóveis rejeitar as escrituras que excedessem os limites permitidos na lei não levou em conta que os limites são estabelecidos com base na área do município e muitas vezes um município possui mais de um Registro de Imóveis, de forma que não é impossível que um Registro de Imóveis tenha em sua circunscrição limites superiores aos legais e, ainda assim, os limites municipais não tenham sido atingidos, de modo que não cabe ao registrador este controle.

O art. 4º da Lei n. 5.709/71 estabelece: “Nos loteamentos rurais efetuados por empresas particulares de colonização, a aquisição e

ocupação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total serão feitas obrigatoriamente por brasileiros”.

Para melhor entendermos este artigo, primeiro precisamos definir o que vem a ser considerada uma empresa particular de colonização. Nesta análise recebemos o suporte do art. 60 da Lei n. 4.504/64, que traz: “Para os efeitos desta Lei, consideram-se empresas particulares de colonização as pessoas físicas, nacionais ou estrangeiras, residentes ou domiciliadas no Brasil, ou jurídicas, constituídas e sediadas no país, que tiverem por finalidade executar programa de valorização de área ou distribuição de terras”.

Vistas de forma geral as regras concernentes às aquisições de imóveis rurais por pessoas físicas estrangeiras, passamos agora às mesmas regras no que se refere às **pessoas jurídicas estrangeiras**, lembrando que elas somente podem adquirir imóveis no país se tiverem autorização para funcionar no Brasil. O art. 5º da Lei n. 5.709/71 estabelece que “as pessoas jurídicas estrangeiras referidas no art. 1º desta Lei, ou seja, aquelas com autorização para funcionar no país, só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários”.

Este dispositivo em síntese determina que as pessoas jurídicas estrangeiras não poderão simplesmente investir na aquisição de terras brasileiras. Elas só estarão autorizadas a comprar imóveis no Brasil se estes forem destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização. E mais, esta implantação dos citados projetos deve estar vinculada aos objetivos estatutários da empresa. Isto se dá na medida em que o objetivo da legislação, ao permitir a aquisição de terras rurais por estrangeiros no Brasil, é de que estas alienações auxiliem no desenvolvimento do país.

Desta forma, a empresa estrangeira deve efetivamente explorar as terras aqui adquiridas, e esta exploração deve ser feita em nome da empresa. Sendo assim, pela regra que determina que a pessoa jurídica só tem responsabilidade sobre os atos praticados dentro dos seus objetivos sociais, agindo o administrador em nome próprio quando se desvia destes atos (teoria da desconsideração da personalidade jurídica – art. 50 do CC), resta claro que, para que a pessoa jurídica estrangeira explore o imóvel rural pessoalmente, o seu projeto de exploração deve estar enquadrado dentro de seus objetivos sociais.

Exige ainda o § 1º do referido artigo que os projetos de exploração deverão ser aprovados pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente de desenvolvimento regional na respectiva área. Este parágrafo é complementado pelo § 2º do mesmo artigo, que estabelece que sobre os projetos de caráter industrial será ouvido o Ministério da Indústria e Comércio.

Assim, além de ser necessária a apresentação de projeto visando esclarecer como será a utilização da propriedade, caso seja autorizada a sua aquisição, este projeto deve trazer atividades ligadas aos objetivos estatutários da empresa e será submetido à apreciação do Ministério da Agricultura ou da Indústria e Comércio, dependendo da natureza do projeto, bem como o órgão federal competente de desenvolvimento regional na respectiva área. Caso o projeto não seja aprovado, fica vedada a compra da terra.

Traz ainda o art. 8º da citada Lei n. 5.709/71 a obrigatoriedade da utilização de escritura pública para aquisição de imóveis rurais por estrangeiro ao dispor que “na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública”. Temos, então, que independentemente das hipóteses gerais de dispensa da escritura pública, toda vez que o adquirente for pessoa estrangeira, física ou jurídica, a escritura pública será essencial para a validade do ato. Prossegue em seu art. 9º, estabelecendo requisitos que devem constar obrigatoriamente neste tipo de escritura, sendo eles:

I – menção do documento de identidade do adquirente;

II – prova de residência no território nacional; e

III – quando for o caso, autorização do órgão competente ou assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional; e tratando-se de pessoa jurídica estrangeira, a autorização para a aquisição da área rural (visto que é sempre necessária), bem como dos documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil.

Como já vimos no capítulo que se refere aos livros existentes na Serventia de Registro de Imóveis, o controle das aquisições de imóveis rurais por estrangeiros é feito no Registro de Imóveis. Para tal, a serventia deve possuir um livro específico para a escrituração desses atos.

A escrituração do Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros não exclui a necessidade de escrituração da transmissão da propriedade no Livro n. 2 (matrícula). Isto porque o registro na matrícula continua a ser o ato pelo qual se dá a transmissão, sendo a escrituração do Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiro apenas uma forma de controle dessas transmissões.

Desta forma, de acordo com o art. 10 da Lei n. 5.709/71, os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial, em livro

auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, no qual deverá constar:

- I – menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;
- II – memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações; e
- III – transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso.

A menção ao memorial descritivo a ser inserto no referido livro poderia dar a entender que a parte teria que realizar um levantamento topográfico da propriedade e anexá-lo ao título para cumprir este requisito. Todavia, o memorial descritivo do imóvel mencionado na lei deve corresponder à descrição contida na matrícula dele, visto que o título que enseja a transferência da propriedade e o registro no Livro de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros é o mesmo; neste caso, se a descrição contida nele não coincidissem com a matrícula, ele não poderia ser registrado, sob pena de ferir o princípio da especialidade objetiva, analisado mais adiante, devendo-se proceder às retificações necessárias na matrícula ou no título, dependendo do caso, para encontrar esta coincidência.

No que se refere às autorizações para aquisição, como já analisamos, elas não serão sempre necessárias, sendo dispensadas no caso do adquirente ser pessoa física estrangeira residente no país e pretender adquirir um imóvel com área abaixo de três módulos de exploração indefinida.

Estabelece ainda a Lei n. 5.709/71, em seu art. 11, que os Cartórios de Registros de Imóveis remeterão trimestralmente, sob pena de perda do cargo, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao Ministério da Agricultura, relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constem os dados previstos no Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros.

Esta comunicação também deverá ser encaminhada à Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional (art. 11, parágrafo único, Lei n. 5.709/71).

O art. 14 da Lei n. 5.709/71 proíbe a doação de imóveis rurais da União ou dos Estados a estrangeiros (pessoa física ou jurídica), a não ser nos casos previstos em legislação de núcleos coloniais, onde se estabeleçam em lotes rurais, como agricultores, estrangeiros imigrantes.

De extrema importância para os notários e registradores, o conhecimento do disposto no art. 15 da legislação em análise, que assim dispõe: “A aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições desta Lei, é nula de pleno direito”. O tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica. O alienante está obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel.

Sanção de extrema gravidade é esta trazida pelo referido artigo, visto que, se for declarada nula a compra, não existe possibilidade de ratificação ou aproveitamento de qualquer forma dos atos praticados.

Neste sentido importante lembrar o art. 169 do Código Civil, que estabelece que o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo. E ainda o art. 168, parágrafo único, do Código Civil estabelece que as nulidades devem ser pronunciadas pelo juiz, quando conhecer do negócio jurídico ou dos seus efeitos e as encontrar provadas, **não lhe sendo permitido supri-las, ainda que a requerimento das partes.**

Não obstante, o artigo ainda deixa expressa não só a responsabilidade civil como também a criminal do tabelião que lavrar a escritura e do oficial de registro de imóveis que a registrar. No caso em análise, como não existe tipo específico para o referido fato, o caso deverá ser enquadrado no crime de prevaricação (art. 319 do CP: “Retardar ou deixar de praticar, indevidamente, ato de ofício, ou praticá-lo contra disposição expressa de lei, para satisfazer interesse ou sentimento pessoal”), o fato pode ainda se enquadrar no tipo da corrupção passiva (art. 317 do CP), caso o oficial tenha recebido alguma vantagem para a prática do ato. No caso da responsabilidade criminal, tendo o ato sido praticado por preposto, ela não se estende ao titular pelos próprios princípios do Direito Penal.

Importante destacar, ainda, que as restrições anteriormente expostas para a aquisição de imóvel rural por pessoa física ou jurídica estrangeira se aplicam também no caso de fusão ou incorporação de empresas, alteração de controle acionário ou transferência de pessoa jurídica nacional para estrangeiros, bem como no caso de usucapião, por se entender que o termo aquisição deve ser entendido de maneira ampla, e não só para os casos de compra e venda. A única exceção feita pela legislação (Lei n. 6.572/78) refere-se à aquisição *causa mortis* e, ainda assim, como visto anteriormente, somente no caso de sucessão legítima (ficando assim excluída a testamentária).

Neste sentido encontramos o art. 18 da Instrução Normativa n. 76/2013, do INCRA, que estabelece que o disposto na referida

Instrução aplica-se a qualquer alienação de imóvel rural para pessoa jurídica estrangeira ou a ela equiparada, em casos como o de fusão ou incorporação de empresas, de alteração do controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica brasileira para pessoa jurídica estrangeira. Deixando claro, ainda, o parágrafo único do referido dispositivo que o Oficial de Registro de Imóveis só fará a transcrição de documentos relativos aos negócios de que trata o artigo se neles houver a reprodução das autorizações correspondentes.

No que se refere à usucapião, o entendimento geral é no sentido de, pelo fato de ser a mesma uma medida constitucional, não se oporão a ela as restrições, infraconstitucionais, de modo que em regra a mesma é concedida independentemente de restrições, tais como mínimo de parcelamento urbano e rural, restrições impostas no Plano Diretor da Cidade etc.

Em se tratando de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, todavia, estamos tratando de duas figuras constitucionais, haja vista que, como já analisamos, esta forma de aquisição também tem previsão constitucional (art. 190).

Deste modo, quando existe conflito entre duas figuras constitucionais a hermenêutica manda que se busque o preceito por trás destas figuras para que possamos determinar a prevalência. Aplicando esta regra, temos que o preceito por trás da usucapião seria a propriedade, enquanto o preceito por trás da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros seria a soberania nacional, de forma que no conflito entre os mesmos prevaleceria a soberania nacional, motivo pelo qual a maior parte da doutrina e da jurisprudência entende pela impossibilidade do estrangeiro que desatenda os requisitos estabelecidos pela Lei n. 5.709/71 adquirir imóvel rural através da usucapião.

Neste sentido: “CIVIL. IMÓVEL RURAL CUJA ÁREA EXCEDE DE 50 MÓDULOS. DEFESA DA POSSE, POR ESTRANGEIRO. POSSIBILIDADE. Mesmo que não tenha adquirido a propriedade do imóvel rural, o estrangeiro pode defender a posse que recebeu e manter – em função de negócio ajustado por instrumento particular – posse que, evidentemente, não induzirá ao usucapião por força do que dispõe a Lei n. 5.709/71. Recurso especial não conhecido” (STJ, REsp 17.134-7).

Todavia, no Estado de São Paulo foi proferido parecer, que abaixo transcrevemos um trecho, divergindo deste entendimento por defender que tanto a limitação constitucional quanto a Lei n. 5.709/71 trataram apenas dos casos de título derivado, motivo pelo qual a usucapião não estaria abrangida nas restrições por elas impostas.

“PROCESSO 2011/488 – SÃO PAULO. Parecer 105/12-E.

A CF/88 dispôs, no art. 190, que a lei regulará e limitará a aquisição ou arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

(...) ao concretizarem o comando emergente do texto constitucional, disciplinando e regulamentando as restrições impostas aos estrangeiros, quanto ao acesso à propriedade imobiliária rural, tanto a lei especial como o decreto regulamentador, ambos acima mencionados, revelam que as limitações se aplicam somente às aquisições, por ato *inter vivos*, a título derivado.

Vale lembrar também, quanto aos portugueses, que: a igualdade entre brasileiros e portugueses não é automática, somente a terão aqueles que requererem e forem reconhecidos mediante decisão do Ministério da Justiça no Brasil e do Ministério do Interior em Portugal, desde que civilmente capazes e com residência permanente (art. 5º do Decreto n. 70.391/72).

Neste sentido encontramos o art. 10 da Instrução Normativa n. 76/2013, do INCRA, que dispõe que a pessoa natural de nacionalidade portuguesa que pretender adquirir ou arrendar imóvel rural e que não apresentar certificado de reciprocidade nos termos do § 1º do art. 12 da CF/88 e o Decreto n. 3.927, de 19/09/01, e o Decreto n. 70.391, de 12/04/72, se submeterá às exigências da Lei n. 5.709/71, do Decreto n. 74.965/74, e desta Instrução Normativa” (DJE de 30-5-2012).

Deve-se destacar também que não existe nenhuma vedação a que o estrangeiro adquira imóveis urbanos no país, podendo fazê-lo livremente.

Por fim cumpre-nos trazer que a regra da necessidade de residência no país do estrangeiro que pretenda adquirir terras rurais no Brasil não se aplica aos compromissos de compra e venda, desde que o estrangeiro venha a fixar domicílio no Brasil e explorar o imóvel pessoalmente antes da finalização da compra, ou seja, antes da outorga da escritura definitiva. Todavia, a legislação estabelece um prazo de três anos para que o estrangeiro cumpra esses requisitos de acordo com o art. 6º do Decreto n. 74.965/74, que diz: “Ao estrangeiro que pretende imigrar para o Brasil é facultado celebrar, ainda em seu país de origem, compromisso de compra e venda do imóvel rural desde que, dentro de 3 (três) anos, contados da data do contrato, venha fixar domicílio no Brasil e explorar o imóvel”.

Seu § 1º completa a exigência, aplicando a pena de ineficácia do compromisso, caso o compromissário comprador venha a descumprir as condições de fixar domicílio no prazo estabelecido e explorar o imóvel, e dispondo ainda que, uma vez declarado ineficaz o compromisso, será defeso ao compromissário comprador adquirir, por qualquer modo, a propriedade do imóvel.

Mas o regulamento não para por aí, determinando que a declaração de ineficácia poderá ser requerida pelo promitente vendedor e que este estará **desobrigado de restituir as importâncias que recebeu do compromissário comprador** (§ 2º).

Em vista de penalidades tão severas, o decreto possibilitou que o prazo de três anos possa ser prorrogado pelo Ministério da Agricultura, ouvido o INCRA, se o promitente comprador, embora sem transferir seu domicílio para o Brasil por motivo justificado, utilizou o imóvel na implantação de projeto de culturas permanentes (§ 3º); e estabeleceu que dos referidos compromissos de compra e venda constem obrigatoriamente, sob pena de nulidade, as cláusulas dispondo sobre a necessidade da fixação de domicílio no Brasil, o prazo de três anos e a ineficácia do ato em caso de descumprimento, cumulada com a desnecessidade de devolução dos valores pagos (§ 4º).

Tabela – Resumo dos Requisitos para Aquisição de Imóvel Rural por Pessoas Físicas Estrangeiras

1. Exige sempre Escritura Pública (art. 8º).	A – Residência Permanente com RNE (art. 1ª Lei n. 5.709/71 e art. 3ª, II, da IN 76/2013).	1 – 1/4 do território do município (art. 12).
	– Exceção: compromisso firmado antes de 1969.	
2. Poder Público não pode doar terras a estrangeiros, <i>salvo</i> nos casos de núcleos coloniais (art. 14).		2 – Deste 1/4, apenas 40% para uma nacionalidade (art. 12).
		3 – Exceções: art. 12, § 2ª, Lei n. 5.709/71 – menos de 3 MEIs – compromisso firmado antes de 1969 – estrangeiro tiver filho brasileiro ou for casado com brasileiro em regime de comunhão de bens

I – Menos de 3 MEIs não precisa de autorização. – Exceção: área indispensável para a Segurança Nacional (art. 3ª, § 1ª). Também não necessita de autorização em caso de sucessão legítima (art. 1ª, § 2ª, Lei n. 5.709/71).	i. Autorização: 30 dias (art. 10, parágrafo único, Decreto n. 74.965/74).
II – Entre 3 e 50 MEIs – Autorização do INCRA (art. 3ª, § 2ª)	ii. Prazo para levar escritura a registro: 15 dias (art. 10, parágrafo único, Decreto n. 74.965/74).
III – Mais de 50 MEIs – Autorização do Congresso Nacional (art. 23 da Lei n. 8.629/93).	
IV – Mais de 20 MEIs – necessária apresentação de projeto de exploração (art. 4ª, § 7ª, Decreto n. 74.965/74).	

QUESTÕES DE CONCURSOS

(6º Concurso – São Paulo) A aquisição de imóvel rural no Brasil, com área maior que três módulos, por pessoa física estrangeira, depende de autorização do poder público. Quando a Lei estabelece o padrão-módulo, refere-se a módulo

- a) de exploração indefinida.
- b) Fiscal.
- c) Rural.
- d) de fração mínima de parcelamento.

Resposta: A

(Admissão nas Atividades Notariais e Registrais – Rio de Janeiro) No que concerne à lavratura de escritura pública de aquisição de imóvel rural por estrangeiro, pessoa física ou jurídica, é incorreto afirmar que:

- a) a aquisição de imóveis rurais entre 03 (três) e 50 (cinquenta) módulos dependerá de autorização do Ministério da Agricultura.
- b) dependerá também de autorização do INCRA a aquisição, por pessoa física estrangeira, de mais de um imóvel com área superior a 03 (três) módulos.
- c) as pessoas de mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada município, de mais de 50% (cinquenta por cento)

da área de ¼ (um quarto) da superfície dos municípios.

- d) caso o adquirente não seja proprietário de outro imóvel com área não superior a 03 (três) módulos, constará do instrumento declaração dele nesse sentido e sob sua responsabilidade.
- e) a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não ultrapassará ¼ (um quarto) ou 25% (vinte e cinco por cento) da superfície dos municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis.

Resposta: C

(4º Concurso – São Paulo) Supondo-se que pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, intencione adquirir imóvel rural, é correto afirmar que

- a) não há qualquer restrição à compra, desde que funcione em território nacional há mais de cinco anos.
- b) somente poderá adquirir imóveis rurais, seja qual for a extensão, diante da aprovação do INCRA.
- c) não há qualquer restrição à compra.
- d) somente poderá adquirir imóveis rurais, seja qual for a extensão, mediante a aprovação do Ministério da Agricultura.

Resposta: D

(Mato Grosso – 2014) Acerca da aquisição de imóvel rural por estrangeiro, assinale a afirmativa correta.

- a) Na aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, o direito real de propriedade será constituído somente após o devido registro do instrumento público no Livro Auxiliar de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros.
- b) Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública, que deverá ser levada a registro no Livro 2 – Registro Geral para a constituição do direito de propriedade.
- c) A aquisição de imóvel rural por estrangeiro não registrada no Livro 3 – Auxiliar será nula de pleno direito, e o oficial de registro responderá civilmente pelos danos que causar aos contratantes.
- d) A aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, não poderá exceder a cinquenta módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, e os Ofícios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial para a constituição dessas aquisições.
- e) A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos municípios onde se situem, comprovada pela certidão da matrícula expedida com base no Livro 3 – Auxiliar.

Resposta: B

(São Paulo – 9º Concurso) Quanto à aquisição de imóvel rural por estrangeiro, assinale a alternativa correta.

- a) A aquisição será livre, independentemente de autorização ou licença, se o imóvel contiver área não superior a 3 (três) módulos (MEI), qualquer que seja a sua localização.
- b) A aquisição de imóvel rural com área entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos por pessoa física estrangeira residente no país dependerá de autorização do INCRA e, se a área territorial exceder a 20 (vinte) módulos, de assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.
- c) A pessoa física estrangeira residente no país (portadora de RNE) somente pode adquirir imóvel rural que não exceda a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.
- d) A aquisição de mais de um imóvel rural com área não superior a 3 (três) módulos por pessoa física estrangeira residente no país dependerá de autorização do INCRA.

Resposta: C

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Existem restrições para estrangeiros adquirirem terra no Brasil? Quais estrangeiros estão autorizados a adquirir terras no Brasil?

Resposta: Sim, elas estão previstas na Lei n. 5.709/71.

Lei n. 5.709/71, Art. 1º. O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) A venda de imóvel rural para estrangeiro, depois de registrada no registro, deverá se tomar mais alguma providência?

Resposta: Registro no Livro de Aquisições de Imóveis Rurais por Estrangeiros. Trimestralmente comunicar:

- a) INCRA;
- b) CGJ;
- c) área indispensável para a segurança nacional – Conselho de Defesa Nacional.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Existe limite para aquisição de terras por estrangeiros no município?

Resposta:

Lei n. 5.709/71, Art. 12. A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o art. 10.

§ 1º As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) do limite fixado neste artigo.

§ 2º Ficam excluídas das restrições deste artigo as aquisições de áreas rurais:

I – inferiores a 3 (três) módulos;

II – que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no Registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969;

III – quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Quais as consequências para o registro feito em desacordo com a Lei de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros?

Resposta:

Art. 15. A aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições desta Lei, é **nula de pleno direito**. O tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica. O alienante está obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel.

Sendo declarada nula a compra, não existe possibilidade de ratificação ou aproveitamento de qualquer forma dos atos praticados.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) As restrições da Lei de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros aplicam-se para fusões e incorporações de empresas?

Resposta:

Decreto n. 74.965/74, Art. 20. As normas regulamento aplicam-se a qualquer alienação de imóvel rural para pessoa física ou jurídica estrangeira, em casos como o de fusão ou incorporação de empresas, de alteração do controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.

Parágrafo único. O Oficial de Registro de Imóveis só fará a transcrição de documentos relativos aos negócios de que trata este artigo, se neles houver a reprodução das autorizações correspondentes.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Existe restrição para a brasileira casada com estrangeiro adquirir imóveis rurais no Brasil?

Resposta: Depende do regime de bens do casamento. Se este permitir a comunicabilidade dos bens, a brasileira enfrentará restrições iguais às do estrangeiro com quem é casada.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) O fato de o estrangeiro ter filhos brasileiros o libera das restrições impostas pela Lei 5.709/71?

Resposta: Não, este fato somente o libera de respeitar os limites de ¼ da área do município ser de propriedade de estrangeiros e do sublimite de 40% deste limite no que se refere aos estrangeiros de mesma nacionalidade.

Evolução Histórica do Nosso Sistema Registrário

Para que possamos entender melhor nosso Sistema Registral atual, bem como alguns dos problemas que enfrentamos nele, é imprescindível que façamos uma análise da evolução dos direitos reais no Brasil. Desta forma, iniciaremos nossa análise nos primórdios, antes das primeiras regulamentações sobre o tema, partindo-se do pressuposto de que no início todas as terras eram públicas, ou seja, pertenciam ao Estado.

A primeira regra de distribuição de terras no Brasil, e por consequência a primeira norma que tratou sobre direitos reais no país, veio disposta nas Ordenações do Reino que trouxeram as chamadas Capitanias Hereditárias. Nesta sistemática, a Coroa Portuguesa conferiu um título de propriedade precária e resolúvel a algumas pessoas escolhidas por ela, sem transmitir o domínio pleno até satisfeita a condição de exploração efetiva das terras, sob pena de retornarem à Coroa. Daí surgiu a expressão terras devolutas, que se aplicou às terras que não cumpriram as condições estabelecidas pela Coroa e por isso foram-lhe devolvidas.

Na sequência, a Coroa Portuguesa transpôs para o Brasil o Sistema das Sesmarias, que já utilizava em Portugal desde 1375. Este sistema possibilitava que fossem distribuídas terras a terceiros, primeiro pelos donatários das capitanias, depois pelo próprio governo, sob a condição de que as explorassem. Diferentemente das Sesmarias implantadas em Portugal, que se caracterizavam por doações de terras em caráter vitalício, mas que não se transmitiam com a morte, no Brasil estas doações adquiriram caráter perpétuo, desde que cumpridos os requisitos de exploração. Isto se deu devido à necessidade de povoamento das terras descobertas.

Após estas primeiras distribuições de terras, houve um lapso no nosso ordenamento, no qual não se dispôs a respeito da propriedade imóvel e suas transmissões, sendo que estas, na sistemática corrente, passaram a ser feitas pela simples tradição. Desta forma, aqueles que não possuíam títulos decorrentes das Sesmarias ou das Capitanias Hereditárias passaram simplesmente a ocupar as terras, de modo que a situação passou a girar em torno da posse. Esta situação num primeiro momento não despertou o interesse do legislador por ser a posse algo concreto que satisfazia os anseios das partes. Todavia, a situação não se mostrou tão eficiente no que se refere à garantia hipotecária já existente à época. Tendo em vista que uma mesma pessoa dava em hipoteca o imóvel para vários credores, muitas vezes sem uns saberem dos outros, era comum que em certo ponto as dívidas superassem em muito o valor da propriedade, de forma que os credores não conseguiam satisfazer os seus créditos com ela, agravado pelo fato de que até o momento em que começavam a surgir os vários credores não havia como uns tomarem conhecimento dos outros.

Esta falta de controle das hipotecas veio por enfraquecer o instituto à época, o que trouxe graves reflexos para a economia, tais como a diminuição dos créditos e o aumento das taxas de juros. Em virtude do exposto, surgiu a Lei Orçamentária n. 317, de 31-10-1843, regulamentada pelo Decreto n. 482, de 14-11-1846, que criou nosso primeiro Registro Geral de hipotecas. Temos, então, que a primeira forma de registro existente no Brasil não veio a tratar da propriedade, a qual continuou desassistida, mas, sim, do registro das hipotecas, lembrando que, para o registro delas, não se fazia nenhum controle no sentido de se a pessoa que estava dando a garantia era a pessoa competente para tanto, e a origem do seu direito.

Em 18 de setembro de 1850, surgiu a Lei n. 601, conhecida como registro paroquial, visto que era promovido pelo pároco, por ser ele a única unidade administrativa com capilaridade pelo Brasil. O registro paroquial era uma tentativa do governo de fazer um levantamento da quantidade de terras que se encontravam nas mãos de particulares no país e se baseava meramente na declaração dos ditos possuidores de terras. Tinha efeitos meramente estatísticos e não conferia propriedade, visto que a sua formação consistia em a pessoa que dizia deter a terra no momento comparecer à igreja e declarar a descrição desta terra ao pároco, que transcrevia a descrição declarada no livro paroquial e emitia um certificado desta declaração para a parte. Desta forma, como se pode observar, o registro paroquial não estava ligado à propriedade, não sendo seus títulos expressão dela, mas tão somente meros indícios de posse sobre a área descrita pelo declarante.

Neste sentido temos: Recurso especial. Direito das coisas. Ação declaratória de domínio pleno. Ilha costeira. Não demonstração do

cumprimento das condições impostas pela Lei n. 601, de 1850 (Lei de Terras). Súmula 07/STJ. Registro paroquial. **Documento imprestável à comprovação de propriedade.** Juntada de ‘documento novo’ em sede de recurso especial. Impossibilidade. Recurso especial não conhecido” (STJ, 4ª T., REsp 389.372/SC, 2001/0152522-4, rel. Min. Luís Felipe Salomão, julgado em 4-6-2009, *DJe* 15-6-2009 – destaque nosso).

Hoje ainda encontramos várias propriedades que possuem apenas o referido título paroquial, motivo pelo qual muitas vezes nos deparamos com pedidos de ingresso deste tipo de título na Serventia Registral. Todavia, como já verificamos, o título paroquial não pode ser considerado um título de propriedade e, por mais que ele seja apto a servir como prova em uma possível ação de usucapião, não terá ingresso direto no Registro Imobiliário atual.

Seguindo então com a análise histórica, encontramos a Lei n. 1.237, de 24-9-1864, que trouxe grandes inovações. Esta foi a primeira legislação que trouxe uma central de registros com foco na propriedade, lembrando que até o presente momento, mesmo que a parte desejasse registrar sua propriedade, não havia previsão legal para tanto, havendo somente a inscrição paroquial, que se referia, como já vimos, à presunção de posse, e não à propriedade num primeiro momento, e o registro das hipotecas que estava focado tão somente no controle e na publicidade dos referidos ônus.

Esta lei, no entanto, instituiu o registro de imóveis por ato *inter vivos* e a constituição dos ônus reais (art. 7º). Desta forma, veio unificar o registro dos ônus reais e o da propriedade num só local. Todavia, deixou bem claro que o registro somente se aplicaria aos atos *inter vivos*, deixando desamparadas as sucessões *causa mortis* e as transmissões judiciais.

Outra grande inovação adveio da declaração de que a transmissão não se operava a respeito de terceiros, senão pela transcrição de desde a sua data (art. 8º). Desta declaração extraímos a obrigatoriedade de inscrição imposta pelo regramento que determinava que a publicidade registrária era essencial para que o direito pudesse exercer sua oponibilidade *erga omnes*.

Entretanto, o mesmo dispositivo refreou a força do registro ao afirmar que a inscrição imobiliária não induziria à prova do domínio, o que significa dizer que a lei não atribuiu qualquer presunção de veracidade ao registro.

Já analisamos, ao estudar os Sistemas Registrais, que o sistema alemão conta com presunção absoluta de veracidade, ou seja, o direito, uma vez inscrito no Registro de Imóveis, torna-se absoluto e não pode ser invalidado por possíveis vícios existentes no negócio jurídico. Vimos também que no sistema brasileiro atual encontramos a presunção relativa de veracidade dos direitos inscritos no sistema imobiliário, de modo que o referido direito é considerado válido até que se prove o contrário. Pela sistemática da Lei n. 1.237/1864, todavia, o registro não possuía qualquer presunção de veracidade, do que resultava que a qualquer questionamento o direito nele constante deveria ser inteiramente provado.

A referida lei também estabeleceu os tipos de hipotecas que poderiam ser constituídos, abolindo hipotecas não estabelecidas por ela (art. 1º), além de restringir o objeto da hipoteca aos bens imóveis por ela enumerados (art. 2º).

Apesar de antes mesmo desta lei já se ter previsto a inscrição das hipotecas, a lei de registro de hipotecas determinou a inscrição apenas das hipotecas convencionais, deixando de fora várias modalidades do instituto, tais como a hipoteca legal e a judiciária. A Lei n. 1.237, de 1864, tornou indispensável a inscrição da hipoteca legal e convencional, para que pudesse ser oposta a terceiros, salvo as da mulher casada, dos interditos e menores, que, mesmo não inscritas, teriam todo o seu valor (art. 9º), reconhecendo ainda as hipotecas judiciárias (arts. 3º e 9º).

Passou também a exigir a especialização da hipoteca para sua inscrição e que esta recaísse sobre bens presentes com quantia determinada (art. 4º). Ou seja, a partir dela, para que se procedesse à inscrição de uma hipoteca, passou a ser necessário a determinação do bem sobre o qual recaiu a garantia, bem como o valor da dívida garantida, abolindo assim as hipotecas gerais sobre bens presentes e futuros, com exceção das hipotecas legais gerais sobre bens presentes e futuros em favor da mulher casada, dos menores e dos interditos (art. 3º, § 11).

As hipotecas gerais em favor da mulher casada e dos menores e interditos só passaram a ter sua inscrição garantida e compulsória pela lei a partir da Lei n. 3.272/1855, que tornou obrigatório o registro de todas as hipotecas legais. Todavia, a referida lei, apesar de trazer a obrigatoriedade de inscrição, ainda não trouxe a obrigatoriedade de especialização destas modalidades de hipoteca, o que só veio a ocorrer com o Decreto n. 169-A, de 19 de janeiro de 1890, e seu regulamento, o Decreto n. 370, de 2 de maio de 1890.

Referido dispositivo legal trouxe também a exigência da escritura pública, como da substância do contrato (art. 4º, § 6º) e sua inscrição no registro, para valer contra terceiros, bem como enumerou taxativamente os ônus reais (art. 6º), sujeitando-os à transcrição.

Outro grande avanço da Lei n. 1.237, de 1864, foi a criação da prenotação em relação às hipotecas (art. 9º, § 27), ou seja, a determinação de que a hipoteca que primeiro ingressasse no registro teria prioridade em sua inscrição, não sendo inscritas outras hipotecas do mesmo devedor até que ela fosse devidamente formalizada. Determinando-se ainda o ingresso das hipotecas em um livro especial para o controle desta prioridade.

Importante destacar que, segundo Afrânio de Carvalho (*Registro de imóveis*, p. 16), a Lei n. 1.237, de 1864, “deixou duas brechas, que o seu Regulamento, o Decreto n. 3.453, de 1865, aumentou para três, ao estender das sucessões aos atos judiciais a isenção do registro, que assim passou a abranger a tríade: a) transmissões *causa mortis*; b) atos judiciais; c) hipotecas gerais e ocultas em favor da mulher casada, dos menores e dos interditos”.

Dentro deste contexto embrionário do nosso Sistema Registral é que surgiu o Registro Torrens (Decreto n. 451-B, de 1890), já analisado em capítulo específico, que visava dar uma alternativa às pessoas que buscavam a segurança do direito de propriedade. Por este sistema, após uma análise detalhada do título e da propriedade, bem como da chamada dos confrontantes e possíveis interessados para se manifestarem, sobre ela era deferida a inscrição, mas com presunção absoluta de veracidade, ou seja, independentemente do fato de que no futuro eventualmente se descobrisse alguma falha na formação deste direito, ele seria mantido, salvo nos casos de fraude, erro de medição ou oposição a outro Título Torrens previamente registrado. Levando-se em conta que neste momento os títulos que encontravam inscrição pelo sistema comum não gozavam de presunção alguma de veracidade e que a maioria dos direitos ainda se encontrava fora do sistema registrário, percebemos o grande apelo que referido sistema trouxe para a época.

Seguindo com a evolução histórica, o Código Civil de 1916 (arts. 530 a 534, 859 e 860) foi o primeiro dispositivo legal no Brasil a criar a instituição pública Registro Imobiliário com a incumbência de constituição de direitos reais e a atribuir presunção relativa de veracidade a estes direitos como decorrência da inscrição. Antes do Código Civil de 1916, como já vimos, havia a obrigatoriedade da inscrição dos títulos formadores de direitos reais, todavia esta inscrição não gerava qualquer tipo de presunção. Ademais, os efeitos das transcrições se limitavam às transmissões entre vivos dos imóveis suscetíveis de hipoteca, ficando de fora do sistema as transmissões *causa mortis*, os testamentos e os atos judiciais, fato que foi corrigido pelo Código que determinou a inscrição de todos os títulos destinados a criação, transmissão, modificação ou extinção de direitos reais, especificando ainda que seriam registradas as sentenças de inventário e partilha, bem como as de divisão e demarcação (art. 532), vindo o Decreto n. 18.542/28 a completar os títulos judiciais ao determinar também a inscrição das sentenças de adjudicação do imóvel quando não houver partilha, bem como a entrega de imóveis (art. 233).

O Decreto n. 18.542, de 24 de dezembro de 1928, trouxe uma colaboração imprescindível para a segurança do sistema registrário ao instituir o princípio da continuidade, ao estabelecer a obrigatoriedade da transcrição anterior para que se pudesse transcrever ou inscrever qualquer título no Registro de Imóveis. Este foi um grande passo para a segurança dos registros, uma vez que determinou a análise da origem do direito que estava se pretendendo transmitir, de forma a garantir que ninguém transmita mais direitos do que possui. Este decreto dispensava o registro do título anterior, quando este não estivesse obrigado a registrar, segundo o direito então vigente, todavia exigia a sua apresentação para a análise deste com o título que objetivada a transmissão atual.

Na sequência, encontramos o Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispôs amplamente sobre o parcelamento do solo, tanto urbano quanto rural. O referido decreto-lei foi parcialmente revogado pela Lei n. 6.766/76 no que se refere aos parcelamentos urbanos, mas continua em vigor regulamentando os parcelamentos rurais até os dias de hoje. Trouxe a possibilidade de ingresso no Registro de Imóveis dos compromissos de compra e venda, bem como a possibilidade destes serem formalizados por instrumentos particulares.

Encontramos em seguida o Decreto n. 4.867, de 9 de novembro de 1939, que instituiu o sistema conhecido como das Transcrições, regime precursor ao atual. Por este sistema não existia a concentração de todos os atos sobre um determinado imóvel em um só livro; pelo contrário, os atos eram organizados pelo tipo e eram inscritos por ordem cronológica de ingresso na Serventia. Assim, existia um livro específico para os atos de transmissões, que era o Livro n. 3 de transcrição das transmissões. Este livro era escriturado em uma sequência em que cada transmissão gerava uma nova transcrição com número próprio. Desta forma, na mesma página do livro encontramos, por exemplo, primeiro o A vendendo para o B o imóvel X, sendo que o próximo ato seria o C vendendo para o D um imóvel Y. Assim, como se observa, os atos não tinham ligação entre si. O imóvel X poderia ser adquirido no Livro n. 3-A e sua transmissão ocorrer no Livro n. 3-R, por exemplo, existindo entre estes dois atos inúmeros outros que não têm com o referido imóvel nenhuma

relação.

Em virtude deste fato, quando se fala em fôlio pessoal dentro do Brasil, fala-se deste regime de transcrições. Isto tendo em vista que, apesar de o sistema não ser organizado exatamente pelo nome (como ocorre no Sistema Francês), e sim pela sequência dos atos, neste regime se dava mais importância às pessoas que figuravam no registro do que ao imóvel propriamente dito, sendo que era por meio das pessoas que seguíamos o que acontecia ao imóvel.

Como já comentamos, neste sistema não havia rigor nas descrições dos imóveis, podendo ser descrito de uma forma na aquisição e de outra na alienação. Poder-se-iam, por exemplo, alienar frações ideais de imóveis que constavam como se fossem independentes do todo, ainda que fosse o caso de se tratar do condomínio do Código Civil no qual o adquirente se tornava dono de porcentagem que não se constituía área certa e determinada dentro do todo. Existia a possibilidade de em uma única transcrição se proceder à transferência de mais de um imóvel; para isso, bastava que se vinculasse ao mesmo adquirente, podendo até ser diversos os transmitentes.

As descrições eram muito precárias, sendo comuns expressões como “mais ou menos” para elucidar o tamanho de um imóvel, visto que as áreas não eram elementos essenciais, sendo consideradas meramente enunciativas. As medidas perimetrais e as confrontações também, na maioria das vezes, não se mostravam precisas, sendo corriqueira a expressão “com quem de direito” para designar confrontantes, bem como a indicação de confrontantes que nunca foram titulares de direitos reais sobre os imóveis vizinhos, sendo meros posseiros, detentores, permissionários etc.

Como já visto, a escrituração era feita por tipo de ato, existindo, assim, os seguintes livros: Livro n. 2 – onde eram inscritas as garantias hipotecárias; Livro n. 3 – destinado às transcrições das transmissões; Livro n. 4 – onde se faziam registros diversos, tais como penhoras, anticrese, promessa de compra e venda etc.; Livro n. 5 – destinado à inscrição das emissões de debêntures; Livro n. 6 – indicador real, onde eram apontados os imóveis que constavam dos outros livros existentes na Serventia (este livro não encontrava grande efetividade em função da maleabilidade das descrições dos imóveis, fato que fazia com que um mesmo imóvel pudesse aparecer descrito de forma diversa em cada ato); Livro n. 7 – indicador pessoal, destinado à indicação de todas as pessoas que comparecessem a qualquer título em qualquer dos outros livros da serventia; Livro n. 8 – registro especial, destinado ao registro dos loteamentos e incorporações, bem como promessas de compra e venda de lotes ou unidades autônomas; Livro n. 9 – registro de cédulas de crédito rural; Livro n. 10 – registro de cédulas de crédito industrial.

Um mesmo imóvel poderia ter inscrições e transcrições em mais de um livro, dependendo dos atos praticados.

O art. 178 do referido decreto elencava quais atos eram sujeitos à inscrição e quais eram sujeitos à transcrição, sendo que sua diferenciação se fazia pela natureza do ato a ser praticado. Assim, tratando-se de uma transmissão, o ato deveria ser transcrito; tratando-se da instituição de ônus real, deveria ser inscrito.

A Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com as alterações trazidas pela Lei n. 6.216, de 30 de junho de 1975, trouxe para o Brasil a adoção do fôlio real (Sistema atual), que se configura pela criação de um sistema registrário que tem sua organização com foco no imóvel. Desta forma, todos os atos praticados sobre o imóvel se encontram, no sistema atual, em um único lugar, ou seja, no livro que o descreve. Assim, foram criadas as Matrículas, e, para Walter Ceneviva (*Lei de Registros Públicos comentada*, p. 587), “a grande inovação da LRP foi a matrícula do imóvel, em que este é individuado e caracterizado, de modo a estremá-lo de dúvida em relação a outro para, a contar dela, serem feitos os registros respeitantes ao bem”.

Podemos dizer, então, que a matrícula é o cadastro do imóvel a partir do qual os acontecimentos que influam em algum direito real sobre o referido imóvel devem ser ali assentados em uma sequência de atos encadeados. Não podemos confundir a matrícula com o registro (*stricto sensu*) ou a averbação, que são os atos sobre ela lançados, visando exprimir a constituição, transmissão, alteração ou extinção dos direitos reais referentes ao imóvel cadastrado na matrícula.

A Lei n. 6.015/73 também deixou de lado os termos transcrição e inscrição, tendo estes sido de forma genérica abrangidos pelo conceito de registro. O termo averbação já existia na legislação anterior e continuou existindo com o mesmo significado, qual seja, designar alteração procedida sobre registros ou matrículas. Por vezes, todavia, encontraremos a palavra registro em sentido amplo, significando ato praticado dentro do sistema registral; neste sentido, então, esta expressão engloba tanto os atos de averbação quanto os de abertura de matrícula.

Por ser o ato cadastral o ato a partir do qual todos os demais atos serão assentados, a abertura da matrícula será requisito para a prática do registro na vigência da legislação atual. Neste sentido, encontramos o art. 227 da Lei n. 6.015/73, que diz: “Todo imóvel

objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro n. 2 – Registro Geral – obedecido o disposto no art. 176”. O referido art. 176 trata dos requisitos para a abertura da matrícula, o que já foi analisado com os requisitos de sua escrituração quando falamos sobre o Livro n. 2 – Registro Geral.

Transição entre as Transcrições e Matrículas

Verificamos anteriormente que houve uma profunda modificação do sistema das transcrições (Decreto n. 4867/39) para o sistema das matrículas (Lei n. 6.015/73), tendo-se mudado o foco dos atos, que deixou de ser as pessoas que nele figuram para passar a ser os imóveis sobre os quais estes atos estão recaindo.

Vimos também que, para que se pratiquem atos de registro na vigência da lei atual, é necessário que primeiro se proceda à abertura da matrícula do imóvel. Assim, qual é o momento para a abertura da matrícula? A legislação previu uma mudança imediata entre os sistemas, encerrando-se os antigos livros de transcrição e abrindo-se matrículas imediatamente para todos os imóveis? A resposta a estas questões se encontra no art. 228 da Lei n. 6.015/73, que diz: “A matrícula será efetuada por ocasião do **primeiro registro** a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado” (grifo nosso).

Do citado artigo, extraímos que: a) a mudança do sistema de transcrições para o sistema de matrículas foi prevista para ser gradativa, sendo necessária a abertura da matrícula somente por ocasião do primeiro registro a ser efetuado na vigência da Lei n. 6.015/73; e b) os livros de transcrições continuam em uso, sendo aptos a receber às suas margens os atos de averbação necessários.

Existem alguns doutrinadores que entenderam que a palavra registro foi mencionada no dispositivo tratado em seu sentido amplo, ou seja, querendo designar ato registrário de uma forma geral, motivo pelo qual as averbações também ensejariam a abertura de matrícula, malgrado o disposto no art. 169, I, da Lei n. 6.015/73, que determina que elas sejam feitas à margem do registro a que se referirem, mesmo quando o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, tal como afirma Afrânio de Carvalho em artigo publicado na *Revista de Direito Imobiliário* intitulado “A matrícula no registro de imóveis”, não sendo este, todavia, o entendimento predominante em nossa doutrina e jurisprudência.

Superados estes primeiros questionamentos, encontramos outro, muito mais tortuoso, que gera infundáveis discussões a respeito de como compatibilizá-lo com o intuito legislativo e a segurança jurídica necessária ao sistema registral.

Assim, já observamos, também, que no sistema das transcrições eram comuns descrições de imóveis das quais a área não constava, ou constava com a expressão “mais ou menos”; o mesmo ocorria no que se refere a uma ou a algumas de suas metragens, não sendo raras ainda a falta de indicação de confrontantes e a descrição do imóvel vinculada a elementos de amarração, hoje não mais existentes, como “confronta em sua margem pelo carreador de café até o carvalho centenário, virando à esquerda no mata-burro e terminando no início do pasto”, por exemplo. Não raro, ainda, que a qualificação das partes titulares de direitos reais sobre o imóvel viesse incompleta, sendo comuns qualificações do tipo: João da Silva, brasileiro, casado, proprietário.

Contudo, a sistemática atual descreve minuciosamente os requisitos para a abertura da matrícula, informando, dentre eles, área, características e confrontações, cadastro urbano ou rural, dependendo do caso, qualificação completa das partes etc.

Desta forma, encontramos certa incompatibilidade entre os dados, que em um primeiro momento impediria que fosse aberta a maioria das matrículas oriundas de transcrição por falta de seus requisitos iniciais.

Pensando nisso, o legislador criou a regra estabelecida no art. 228 da Lei n. 6.015/73, que assim dispõe: “A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado”.

Assim, por ocasião da abertura da primeira matrícula sobre o imóvel a ser feita na vigência da legislação atual, o legislador permitiu uma flexibilização, deixando claro que os dados necessários para abertura dela podem ser extraídos do título apresentado e do registro anterior nele mencionado, ou seja, a transcrição que deu origem ao direito, bem como, se for o caso, as demais inscrições referentes ao imóvel feitas na vigência da lei anterior. Todavia, devemos tomar muito cuidado ao completar estes dados, buscando sempre ter o máximo de certeza de que estas inserções não estão alterando o imóvel ou as pessoas que nele figurem.

Então, na situação utilizada como exemplo, em que o proprietário era o João da Silva, brasileiro, casado, proprietário, mostra-se

inviável a inclusão dos demais elementos de qualificação sem que se mostre comprovado que o João da Silva que pretende ter seus dados incluídos na matrícula é o mesmo João da Silva que se encontrava na transcrição, visto que esta descrição é comum a um número enorme de pessoas no Brasil. Por este motivo, muitos registradores solicitam neste caso que a pessoa que pretende ter seus dados incluídos na qualificação apresente a escritura pela qual adquiriu o imóvel, não bastando que se retire uma segunda via no Tabelionato que a lavrou, mas exigindo-se a escritura original da qual constem as anotações de registro feitas pelo Registro de Imóveis, para comprovar que a pessoa que está solicitando o ato e a constante no registro são a mesma. Caso a parte não possua mais este documento, nada impede que se faça um procedimento de justificação judicial no qual serão ouvidas testemunhas e produzidas provas que garantam a identidade entre a parte constante no registro e o requerente.

No que se refere ao acréscimo de dados faltantes na descrição do imóvel, temos também que tomar muito cuidado para que estes dados não alterem o imóvel, podendo gerar uma potencialidade danosa em relação a terceiros em virtude da alteração. Desta forma, os elementos que se admitem completar são aqueles comprovados por documentos oficiais e que não ofereçam potencialidade danosa, tais como a inclusão do número do cadastro da prefeitura municipal frente à apresentação de certidão dela. Não se podendo, por exemplo, substituir a descrição que indicava que o lado direito do imóvel confinava com o pasto até o pé de carvalho por medidas certas, pois neste caso há necessidade de se provar exatamente onde estes marcos estavam situados à época, o que dependerá de uma prévia retificação do imóvel.

Em virtude ainda deste entendimento, e visando evitar o travamento do imóvel enquanto se promovam eventuais retificações, no Estado de São Paulo foi adotado entendimento no sentido de que, quando não for possível complementar os dados da transcrição pela apresentação de documentos, mas ainda assim não houver dúvida sobre a localização do imóvel e a transmissão ou oneração for feita de forma integral, é possível a abertura da matrícula com os elementos constantes da transcrição, mesmo que eles não preencham todos os requisitos trazidos pelos arts. 176 e 225 da Lei n. 6.015/73.

Neste sentido: “Não havendo dúvida de localização e extensão, desde que o título se reporta ao registro aquisitivo, sem nenhuma reserva, a matrícula deve ser feita com os elementos dele constantes e do registro anterior nele mencionado (Lei n. 6.015/73, art. 228). Já decidiu este Conselho que os elementos identificadores, apontados no art. 176 da lei citada, não são dogmáticos. Se há segurança no ato transmissivo quanto à identidade do objeto, a finalidade está atingida (Ap. Cív. 258.953, CSM, Itapecerica da Serra)” e, ainda, “não havendo dúvida de localização e extensão, desde que o título se reporta ao registro aquisitivo, sem nenhuma reserva, a matrícula deve ser feita com os elementos dele constantes e do registro anterior, nele mencionado (TJSP)” (*Jurisprudência Brasileira*, 25/171, ambas as jurisprudências citadas pela professora Maria Helena Diniz, em sua obra *Sistemas de registros de imóveis*, p. 61).

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Registro de Imóveis – Concurso de Remoção – Minas Gerais – 2011) Para efeito da matrícula e registro das escrituras, a legislação anterior à atual Lei n. 6.015/73 está integralmente revogada ou:

- a) Aplica-se aos atos lavrados no período entre a Constituição de 1988 e a Lei n. 8.935/94, que regulamenta seu art. 236.
- b) Não se aplica mais a caso algum.
- c) Aplica-se excepcionalmente aos atos anteriores ao Código Civil.
- d) Aplica-se apenas aos atos posteriores à Lei Federal n. 6.015/73 e anteriores à Lei Federal n. 8.935/94.
- e) Aplica-se aos atos lavrados na vigência do Decreto Federal n. 4.857/39.

Resposta: E

(Questão Oral – 7º Concurso – São Paulo) No caso de desmembramento de circunscrição imobiliária se houver novo registro ou averbação a transcrição deve ser encerrada na antiga circunscrição?

Resposta: No caso de averbação não é necessário – art. 169, LRP. No caso de registro é necessária a abertura de matrícula mediante apresentação da certidão da antiga transcrição para transposição de eventuais ônus que ali constem – arts. 228, 229 e 230, LRP.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Imóvel transcrito no Livro 3 (sistema anterior) sem matrícula. Quais as cautelas para expedir uma certidão? Quais livros devo analisar?

Resposta: Livro n. 2 – garantias hipotecárias.

Livro n. 3 – transmissões.

Livro n. 4 – registros diversos (exs.: penhoras, anticrese, promessa de compra e venda).

Livro n. 5 – emissão de debêntures.

Livro n. 7 – indicador pessoal.

Livro n. 8 – registro especial (loteamentos e promessas de compra e venda de lotes).

Livro n. 9 – registro de cédulas de crédito rural.

Livro n. 10 – registro de cédulas de crédito industrial.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Qual a diferença entre transcrição e inscrição no sistema antigo?

Resposta: A diferença consiste na natureza do ato que era realizado, sendo que o Decreto n. 4.857/39 relacionava quais atos deveriam ser transcritos (art. 178b, ex.: compra e vendas) e quais atos deveriam ser inscritos (art. 178a, ex.: penhoras).

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Oficial verifica que a partir de transcrições antigas foi aberta uma matrícula com 3 imóveis. Como proceder?

Resposta: Encerramento da matrícula aberta, ferindo o princípio da unitariedade da matrícula, e abertura de três novas matrículas.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Nosso ordenamento adota o sistema do fólio real?

Resposta:

‘ SISTEMAS DE FÓLIO REAL: nestes a organização do registro se dá por prédios, ou seja, todos os lançamentos de direitos reais são estruturados em função do imóvel em relação ao qual estes direitos se refiram. É o nosso sistema atual de matrículas.

‘ SISTEMAS DE FÓLIO PESSOAL: nestes a organização se dá em virtude das pessoas envolvidas na relação obrigacional, independentemente do imóvel que esteja envolvido na transação.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Quais os requisitos para a abertura de uma matrícula? A sequência de numeração das matrículas é renovada anualmente?

Resposta:

LRP, Art. 176, II – são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com a indicação:

a) se rural, do código de imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b) se urbano, de suas características e confrontações, localizações, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) O número do registro anterior.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) De onde são tirados estes requisitos?

Resposta:

LRP, Art. 228. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) E se o registro anterior foi efetivado em outra circunscrição?

Resposta:

LRP, Art. 229. Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Os atos efetivados na outra circunscrição devem ser repetidos?

Resposta:

LRP, Art. 170. O desmembramento territorial posterior ao registro não exige sua repetição no novo cartório.

Art. 230. Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que o correrá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.

(Questão Oral – 7º Concurso – São Paulo) Em uma matrícula consta “Rubens Gomes Brasileiro Casado”. Em um dia aparece “Rubens Gomes” com todos seus documentos, 85 anos, e querendo vender o imóvel e lavrar a escritura. Que cautelas o tabelião deve tomar? E se for um falsário? Que indícios ele poderia utilizar para afastar a dúvida sobre a pessoa?

Resposta: Deve primeiro buscar CERTEZA da IDENTIDADE (o Rubens que se apresenta é o mesmo que consta do registro?). Após isso, deve proceder CUIDADOSAMENTE à averbação dos dados pessoais deste e da esposa, CUIDADO em especial com a data da celebração do casamento ser anterior a DO TÍTULO usado para lavrar o registro.

INDÍCIOS: Escritura original (e não uma segunda via) registrada, com todos os carimbos etc. do cartório DA ÉPOCA. Documentos originais emitidos pelo RI da época (ex.: certidão).

Das Hipóteses de Abertura de Matrícula

Verificamos no capítulo anterior uma das hipóteses de abertura da matrícula, qual seja, por ocasião do primeiro registro a ser efetivado na vigência desta lei. Mas esta não é a única, de modo que passamos a analisar quais as hipóteses que ensejam abertura de matrícula no sistema atual.

Antes, porém, uma observação: a matrícula deve se referir apenas a um imóvel e deve receber um número único na serventia. Dessa forma, é necessário ter um controle muito estrito da numeração, a fim de evitar duplicidade de número. Caso ocorra tal equívoco, não se pode admitir a inserção de letras para diferenciar uma matrícula da outra, mas sim encerrar ambas as áreas, mediante autorização do corregedor permanente, descerrando-se novas matrículas, com numeração diferente e na sequência correta, para cada área¹⁰.

A primeira das hipóteses analisada traz correlação com a transição do sistema das transcrições para o sistema das matrículas. Já analisamos que a mudança entre os sistemas foi prevista pelo legislador de forma gradual e que a obrigatoriedade para a abertura da matrícula se daria na ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta lei. Todavia, o art. 295 da Lei n. 6.015/73 traz: “O encerramento dos livros em uso, antes da vigência da presente Lei, não exclui a validade dos atos neles registrados, nem impede que, neles, se façam as averbações e anotações posteriores”. Completando, o parágrafo único dispõe: “Se a averbação ou anotação dever ser feita no Livro n. 2 do Registro de Imóvel, pela presente Lei, e não houver espaço nos anteriores Livros de Transcrição das Transmissões, será aberta a matrícula do imóvel”.

Assim, mesmo não sendo o caso de prática de ato de registro, se existir uma averbação a ser procedida na vigência desta lei e não existir espaço no livro anterior, ou seja, à margem da transcrição que originou o direito, não há outra opção senão proceder à abertura da matrícula para que se pratique o ato averbatório.

Procede-se também à abertura da matrícula caso o proprietário deseje a unificação do imóvel a outro vizinho que a ele também pertença, ou ainda quando deseje realizar o desdobro do imóvel. Neste caso, encontramos o art. 234 da Lei n. 6.015/73, que assim dispõe: “Quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a abertura destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas”.

Segue também o art. 235 do referido dispositivo, dizendo que podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

I – dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;

II – dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior;

III – 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal.

Este dispositivo visa apenas deixar claro que não existe impedimento para que se faça a fusão de imóveis que estejam cadastrados em sistemas diferentes e que este caso não exige a prévia abertura da matrícula do imóvel que se encontrava transcrito para depois se proceder à unificação. Mesmo porque quando da abertura da nova matrícula do imóvel fundido ocorrerá o encerramento da matrícula anterior, o que se dará por meio de averbação a ser procedida.

O § 1º do art. 235 da Lei n. 6.015/73 completa o regramento, determinando a abertura de matrícula nas hipóteses de fusão trazidas pelo artigo e estendendo-as aos casos de desdobro, ao dispor: “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”. O item II do art. 233 citado estabelece que, em caso de desmembramento, encerra-se a matrícula quando da alienação total do imóvel desmembrado, situação que será mais bem analisada no capítulo que trata sobre o encerramento da matrícula.

O inciso III é mais complexo, pois resulta da unificação de várias áreas ainda objeto de ações de desapropriação em curso, mas cuja imissão provisória na posse foi outorgada judicialmente à administração pública. Por isso o § 2º do art. 235 da LRP somente permite a

prática nos casos de imóveis inseridos em área urbana ou de expansão urbana e com a finalidade de implementar programas habitacionais ou de regularização fundiária, o que deverá ser informado no requerimento de unificação. Para maiores detalhes, recomendamos a leitura da parte de imissão provisória na posse, constante do volume II desta obra.

Também é caso de abertura de matrícula, conforme dispõe o § 5º, art. 9º, do Decreto n. 4.449/2002, a averbação de georreferenciamento: “O memorial descritivo, que de qualquer modo possa alterar o registro, resultará numa nova matrícula com encerramento da matrícula anterior no serviço de registro de imóveis competente”.

Este dispositivo visa dar mais clareza à matrícula. A averbação de georreferenciamento reflete-se em uma descrição complexa, que na maioria das vezes ocupa mais de uma folha da matrícula, motivo pelo qual buscou o legislador tentar facilitar a análise de compreensão da referida descrição ao destinar a ela um local de destaque, qual seja, o cabeçalho de uma nova matrícula.

Os loteamentos consistem em uma espécie de desmembramento territorial, motivo pelo qual será necessária também a abertura da matrícula dos lotes antes do registro de qualquer ato sobre eles. Isto se dá com fundamento no art. 236 da Lei n. 6.015/73, que dispõe: “Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado”. Este entendimento é utilizado nos casos de instituição de condomínio, no que se refere às unidades autônomas.

Nesta mesma linha de raciocínio, encontramos os casos em que tenha ocorrido o desmembramento da Serventia com a criação de uma nova, a qual passa a ter competência sobre parte da circunscrição da serventia antiga. Nestes casos, os registros feitos na Serventia originária são considerados atos jurídicos perfeitos, não sendo necessária a sua repetição na nova Serventia. Todavia, após a instalação da nova Serventia, todos os atos que incidirem sobre os imóveis da nova circunscrição deverão necessariamente ser praticados na nova Serventia. Como nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado, necessária se faz nestas hipóteses, também, a abertura de matrícula.

Regulamentando esta situação, encontramos o art. 197 da Lei n. 6.015/73, que diz: “Quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título será apresentado juntamente com certidão atualizada, comprobatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus”.

Também quando se institui o condomínio especial (ou edifício) deverão ser abertas matrículas para as unidades exclusivas, sem que se encerre a matrícula mãe. Há quem entenda que desde o registro da incorporação (etapa antecedente e facultativa à constituição do condomínio edilício) já se poderiam abrir as matrículas das unidades futuras, e não simples fichas auxiliares da matrícula mãe.

Contudo, em face do disposto na primeira parte do art. 1.332 do Código Civil (“Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis (...)”) fica nítido que o regime condominial especial, o qual autoriza a abertura das matrículas das unidades exclusivas, somente surge após o registro da instituição do condomínio e não com o registro da incorporação. Sem isso se fere mortalmente o princípio da unitariedade, pois na incorporação estamos lidando, na melhor das hipóteses, com frações ideais vinculadas a futuras unidades que ainda não surgiram e estas unidades só surgirão após a instituição do condomínio.

Outra hipótese, que pela própria natureza do ato enseja a abertura de matrícula, é a das aquisições originárias. Neste caso, entende-se que, como a matrícula é uma sequência de atos causais que detalham o histórico dos direitos reais que envolvem o imóvel nela cadastrado, no caso das aquisições originárias não se pode registrá-las dando seguimento a estes atos, pois na realidade tal aquisição não seria uma continuação dos referidos atos. No caso das aquisições originárias, ocorre uma ruptura dos direitos reais existentes, originando-se, como o próprio nome diz, uma nova sequência registrária, o que deve ser expresso mediante abertura de uma nova matrícula.

Em relação a questão da aquisição originária e a abertura da matrícula respectiva, foi editada a Medida Provisória n. 700/2015, que acrescentou os arts. 176-A e 176-B à LRP. O art. 176-A é de pouca utilidade, uma vez que simplesmente normatizou o que já constituía o procedimento padrão das serventias. De forma resumida, estabeleceu que deve ser feita a abertura de matrícula nova quando não houver matrícula ou transcrição anterior; quando atingir parte de área já registrada; quando abranger, no todo ou em parte, mais de um imóvel já matriculado/transcrito; ou quando houver divergência entre a descrição do memorial e planta da área adquirida e a que consta da matrícula já aberta.

Muito mais interessante é o art. 176-B, uma vez que reduz (mas não extingue) uma grande polêmica desta matéria: quais atos são efetivamente formas originárias de aquisição da propriedade? Sempre foi pacífico o entendimento de que a usucapião e a desapropriação judicial eram formas originárias, mas mesmo a desapropriação administrativa já foi questionada se constitui forma originária ou forma

derivada.

Porém, o art. 176-B assim o faz adotando a técnica de criar rol, não exauriente, do que considera constituir forma originária, em vez de trazer os parâmetros que caracterizariam a aquisição originária. Mesmo assim, já cria um certo parâmetro normativo que possibilita traçar um norte neste tema. A lei enumera as seguintes hipóteses: I – de ato de imissão provisória na posse, em procedimento de desapropriação; II – de carta de adjudicação em procedimento judicial de desapropriação; III – de escritura pública, termo ou contrato administrativo em procedimento extrajudicial de desapropriação; IV – de aquisição de área por usucapião ou por concessão de uso especial para fins de moradia; e V – de sentença judicial de aquisição de imóvel em procedimento expropriatório de que tratam os §§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

No que se refere à abertura de matrícula a requerimento da parte, nas hipóteses em que a lei ensejar sua abertura por ocasião do primeiro registro, não encontramos uniformidade na doutrina, nem nas determinações das corregedorias estaduais a respeito da possibilidade da prática deste ato. Todavia, a maioria é favorável à sua possibilidade, defendendo que o objetivo legislativo, ao prever uma transição gradativa, é o de manter o bom andamento do serviço, sendo, porém, seu interesse final que a transição ocorra, não existindo motivo para vedar esta possibilidade, que em última análise facilitaria o alcance dos objetivos legais sem entraves para o serviço, gerando ainda mais comodidade para a parte que está interessada na mudança.

Quando da abertura da matrícula, não se deve fazer a cópia da matrícula anterior, devendo-se, sim, transportar para a nova matrícula a situação atual do imóvel, fazendo constar seus atuais proprietários, sua descrição atual, bem como se no momento existe algum ônus sobre ele.

Por fim, resta destacar que o registro de imóveis é sistema tutelatório da propriedade *particular*. Não é sua função institucional, ao menos até o presente momento, tutelar a propriedade *pública*, já que isto é função atribuída aos órgãos específicos dos entes da federação, como a SPU (Secretaria do Patrimônio da União).

Porem, é cada vez mais frequente a inserção na LRP de normas permissivas da abertura de matrículas de áreas públicas, a pedido expresso destes entes. Exemplo disto são os arts. 195-A e 195-B da LRP, estabelecendo que o município poderá solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano e que a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Maranhão – 2008) Assinale a alternativa INCORRETA de acordo com a Lei 6.015/73, em relação ao Registro de Imóveis:

- a) Quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, reaproveitando um dos números.
- b) Podem ser unificados, com abertura de matrícula única, dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores à Lei 6.015/73, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar.
- c) Os imóveis unificados em matrícula única, 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.
- d) A matrícula será cancelada quando em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários.

Resposta: A

(Admissão nas Atividades Notariais e Registrais – Rio de Janeiro) Quanto ao registro de imóveis, é incorreto afirmar que:

- a) o registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior.
- b) o cancelamento não poderá ser feito em virtude de sentença sujeita, ainda, a recurso.
- c) nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.
- d) as hipóteses de averbação estão taxativamente indicadas no item II do art. 167 da Lei n. 6.015/73.
- e) requerida a inscrição de imóvel rural no Registro Torrens, o oficial protocolizará e autuará o requerimento e os documentos que o instruírem e verificará se o pedido se acha em termos de ser despachado.

Resposta: D

(Serviços Notariais e de Registro – Área Registral – Rio Grande do Sul – 2004) Em caso de emancipação de um município

dividido em vários outros, com a criação e instalação de Ofícios Imobiliários em todos eles, uma matrícula do município-mãe, de área rural, sofre desmembramento por venda de uma parte, localizada em um dos novos municípios. Essa área vendida não faz mais divisa com o município primitivo, porque separada por outro, também decorrente da divisão havida. Com isso, existem atos a serem praticados no Ofício Imobiliário. Assinale a assertiva correta a respeito dessa situação.

- a) Com a emancipação do município novo e a instalação do Registro Imobiliário em sua sede, automaticamente foram transferidos os registros existentes no município-mãe, referentes aos imóveis situados no novo município, abrindo-se matrículas alusivas aos mesmos.
- b) Com a emancipação, os registros permaneceram no Cartório do município-mãe, e a venda de parte da área deverá ser levada a registro no município de origem.
- c) A escritura da parte vendida será levada a registro no Ofício Imobiliário do novo município, onde agora se situa a área, devendo ser aberta a respectiva matrícula, ocasião em que também o oficial, *ex officio*, efetuará o registro da área remanescente.
- d) Será aberta matrícula para a área objeto da venda no Ofício Imobiliário do novo município, onde a referida área está sediada, mediante certidão atualizada comprobatória do registro anterior e da existência, ou não, de ônus, comunicando-se ao registro primitivo a abertura da matrícula para a respectiva baixa da parte vendida.
- e) A parte vendida será objeto de matrícula no município-mãe, devendo o Registro Imobiliário original efetuar a transferência dos registros ao Cartório do município novo, quando as transferências de domínio atingirem a totalidade da área.

Resposta: D

(Paraíba – 2013) Dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, constantes em matrículas autônomas. A pedido do proprietário, passam a compor uma matrícula única, nova e com novo número. No caso apresentado, teremos o movimento registral conhecido como

- a) alienação de matrícula;
- b) substituição única de matrícula;
- c) enfiteuse;
- d) fusão de matrícula.

Resposta: D

(Bahia – 2014) A respeito da matrícula de bens imóveis, assinale a opção correta.

- a) Se os imóveis forem contíguos e pertencerem a circunscrições diversas, a fusão e o desmembramento serão permitidos.
- b) Todos os imóveis de propriedade privada existentes no país devem ser objeto de matrícula, exceto os adquiridos antes do Código Civil de 1916.
- c) A matrícula é o instituto que individualiza e caracteriza o imóvel, estremando-o de dúvida em relação a outros, de modo que, a partir dela, podem ser feitos registros que digam respeito ao bem.
- d) A fusão de matrículas confere heterogeneidade jurídica a imóveis fisicamente contíguos, sendo uma forma direta de retificação das matrículas originais.
- e) Sendo do proprietário a legitimidade para a fusão, a contiguidade de áreas e a titularidade dominial heterogênea são condições básicas para o registro de fusões.

Resposta: C

(São Paulo – 9º Concurso) São requisitos para unificação de imóveis que pertencem a mais de um proprietário:

- a) requerimento, acompanhado de memorial descritivo da área unificada recomendada a autorização municipal, devendo os imóveis ser contíguos e pertencerem aos mesmos proprietários, com partes ideais idênticas em cada um dos imóveis que serão unificados;
- b) requerimento, acompanhado de memorial descritivo da área unificada recomendada a autorização municipal, sendo os imóveis contíguos e pertencerem aos mesmos proprietários, não importando as partes ideais que cada proprietário possui nos imóveis que serão unificados;
- c) requerimento, acompanhado de memorial descritivo da área unificada recomendada a autorização municipal, podendo os imóveis ser contíguos ou não, pertencerem aos mesmos proprietários, com partes ideais idênticas em cada um dos imóveis que serão unificados;
- d) requerimento, acompanhado de memorial descritivo da área unificada recomendada a autorização municipal, devendo os imóveis ser contíguos e pertencerem aos mesmos proprietários, não importando as partes ideais que cada um possui em cada imóvel que será unificado, desde que requerido por todos os proprietários.

Resposta: A

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) É possível a abertura de matrícula para imóvel dividido em duas comarcas?

Resposta:

LRP, Art. 169, II – os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) E para imóvel dividido em dois por uma estrada municipal?

Resposta: Neste caso não é possível, pois não teríamos uma área contígua.

Princípios do Registro de Imóveis

No entendimento de Miguel Reale, em sua obra intitulada *Lições preliminares de direito* (p. 305): “Princípios são verdades fundantes de um sistema de conhecimento, como tais admitidas, por serem evidentes ou por terem sido comprovadas, mas também por motivos de ordem prática de caráter operacional, isto é, como pressupostos exigidos pelas necessidades da pesquisa e da práxis”.

Os princípios são em alguns casos normas escritas no ordenamento pátrio em outras normas extraídas da interpretação sistemática dele, mas que de uma forma ou de outra devem nortear a aplicação das leis a que se referem. Assim, especificamente quanto aos Registros de Imóveis, encontramos princípios que informam a finalidade dos serviços registrais, princípios que informam os requisitos de seus atos, bem como princípios que informam os efeitos dos atos a eles atribuídos.

As classificações, bem como as nomenclaturas dos princípios, variam de autor para autor, de forma que optamos por tentar trazer a classificação mais abrangente possível, o que não impede que eventualmente se encontre alguma nomenclatura aqui não listada ou alguma classificação minoritária por nós não referida.

20.1 PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA

É um princípio que visa informar a finalidade dos serviços notariais e registrais, uma vez que oferecer segurança sobre os atos que tutela é uma das finalidades destes atos. Tão grande é a importância deste princípio que ele vem elencado logo no primeiro artigo da Lei n. 8.935/94, que dispõe: “Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

No âmbito dos Registros de Imóveis, a segurança jurídica garante a estabilidade das relações elencadas dentro de sua esfera de atribuição, contribuindo para a pacificação social por meio da prevenção de litígios envolvendo estes atos. Fortalece ainda a economia, na medida em que a segurança trazida pelo sistema registral reflete na efetividade das garantias reais oferecidas no mercado, o que leva a uma queda nas taxas de juros em virtude do grau de recuperação dos valores ofertados com a execução das referidas garantias.

Podemos dividir o Princípio da Segurança Jurídica dentro das Serventias Registrais Imobiliárias em duas espécies. Primeiro encontramos a chamada **segurança jurídica dinâmica**, que se manifesta quando o adquirente de um imóvel leva o seu título ao Registro de Imóveis e em consequência deste ato tem garantido todos os benefícios decorrentes do direito registrado. A segunda espécie é denominada **segurança jurídica estática** e diz respeito à garantia assegurada pela estabilidade dos direitos reais que decorre da regulamentação e observância do ordenamento jurídico no que se refere a estes direitos.

20.2 PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE DA MATRÍCULA

O Princípio da Unitariedade da Matrícula estabelece que todo imóvel deverá possuir uma única matrícula e que cada matrícula deverá conter um único imóvel. Está previsto na lei de Registros Públicos em seu art. 176, § 1º, I, que dispõe: “cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei”.

Por força deste princípio, ainda, encontramos a impossibilidade de abertura de matrículas de frações ideais, tendo em vista que a fração ideal nada mais seria do que uma parte do todo, de modo que, se fosse matriculada, esta parte do imóvel constaria de duas matrículas ao mesmo tempo, a matrícula da fração ideal e a matrícula do todo.

A expressão imóvel dentro da sistemática registral pressupõe também uma continuidade territorial, de modo que, caso esta seja perdida, passarão a existir dois ou mais imóveis dentro da matrícula, obrigando o seu desdobramento sob pena de ferir o princípio em análise. Esta é a hipótese que ocorre quando, por exemplo, uma estrada municipal passa a cortar uma propriedade, separando-a em duas glebas. Neste caso, a estrada passará a pertencer ao poder público, quebrando a continuidade territorial do imóvel de forma a dividi-lo em dois, exigindo a abertura de nova matrícula para a área que ficou isolada.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Explique o PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE DA MATRÍCULA.

Resposta: LRP, Art. 176, § 1º, I – cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei.

Todo imóvel deverá possuir uma única matrícula, e cada matrícula deverá possuir um único imóvel.

(5º Concurso – Provedimento e Remoção – São Paulo) As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, no item 57, do Capítulo XX, do seu Tomo II, estabelecem que: Quando houver divisão de imóvel, deverá ser aberta matrícula para cada uma das partes resultantes, sendo registrado, em cada matrícula, o título da divisão. Na originária, averbar-se-á a circunstância, com subsequente encerramento. Estas providências se mostram necessárias para o atendimento dos princípios registrários

- a) da especialidade e da continuidade, de modo que se possa verificar, no exame de cada matrícula, o respeito ao trato sucessivo.
- b) da especialidade e da unitariedade da matrícula, de forma que cada matrícula corresponda a uma única unidade imobiliária, perfeitamente descrita e identificada.
- c) da continuidade e da instância, ao viabilizar que o registrador atue mediante análise da matrícula originária e independentemente de provocação do interessado.
- d) da prioridade e da continuidade, ao impor ao registrador o dever de indicar, em cada matrícula nova, o imóvel de origem.

Resposta: B

20.3 PRINCÍPIO DA INSCRIÇÃO

O princípio da inscrição é um dos princípios que informam os efeitos do registro, pois orienta a partir de qual momento o direito se torna real, regulando seus efeitos antes e após o ato inscrito.

Por este princípio, em nosso sistema a publicidade registral somente é atingida mediante inscrição do título no registro de imóveis competente. Nossa publicidade registral, todavia, encontra variantes, sendo que, dependendo do ato a ela sujeita, confere a este sua verdadeira constituição real ou em outros casos apenas a sua declaração, como analisado no capítulo que trata sobre o sistema registral brasileiro.

Assim, a constituição, a transmissão e a extinção dos direitos reais sobre imóveis só se operam por atos *inter vivos*, mediante a sua inscrição no registro imobiliário, sendo que nos casos das transmissões *causa mortis* e aquisições originárias, apesar de não ser a inscrição necessária para sua efetivação, ela é imprescindível para sua publicidade perante terceiros e para garantir aos titulares a disponibilidade sobre seus direitos.

Neste sentido, encontramos a Lei n. 6.015/73, que em seu art. 172 prevê que: “No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade”. Encontramos, também, o Código Civil, que em seu art. 1.227 prevê 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 neste Código”.

Dentro do gênero de inscrições com efeitos declarativos, ou seja, aquelas nas quais o ingresso no registro de imóveis não faz surgir o direito real, mas o torna público em relação a terceiros e garante a disponibilidade do direito ao seu titular, encontramos duas espécies trazidas pela doutrina, que são a **inscrição declarativa integrativa** e a **inscrição declarativa preventiva**.

A **inscrição declarativa integrativa** é aquela destinada a completar o registro de modo a atender ao princípio da continuidade. Vimos que a matrícula é formada por uma sequência de elos interligados que permite uma análise detalhada da trajetória dos direitos reais nela inscritos. Vimos também que existem direitos reais, em nosso ordenamento jurídico, em que o legislador optou por garantir a sua formação antes mesmo de seu ingresso no registro de imóveis, mas que neste caso a inscrição seria necessária para garantir a estes direitos a publicidade contra terceiros, bem como sua disponibilidade. A inscrição declarativa integrativa se encaixa exatamente nesta situação, ou seja, visa declarar direitos reais preexistentes com a finalidade de publicitá-los e garantir a efetividade da cadeia dominial.

Podemos citar também como exemplo da inscrição declarativa integrativa as averbações que visam atualizar o estado civil das partes, bem como as que trazem alterações nas numerações de prédios, nomes de ruas, dentre outras.

Já a **inscrição declarativa preventiva**, em vez de visar a continuidade dos atos, objetiva exclusivamente o aspecto publicitário do

registro. Desta forma, por meio deste tipo de inscrição, busca-se acautelar terceiros a respeito de ameaças à titularidade dos direitos reais expressos na matrícula. Podemos citar como exemplo deste tipo de inscrição as averbações premonitórias, as penhoras, os arrestos e os sequestros, os registros das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóveis, a averbação da notificação administrativa para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, de imóvel urbano (art. 5º, § 2º, da Lei n. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade).

Dentro do gênero de inscrições com efeito constitutivo, ou seja, aquelas que sem as quais o direito não se transforma em direito real, ficando apenas no campo obrigacional, encontramos a classificação delas em constitutivas, translativas ou extintivas, de acordo com os efeitos operados pela inscrição.

A **inscrição constitutiva**, neste aspecto, é aquela que faz surgir o direito real não em relação àquela pessoa que se tornou seu titular, como ocorre com a inscrição translativa, mas, sim, faz surgir o direito real em si. Um exemplo deste tipo de inscrição é o registro da hipoteca. O direito real da hipoteca não existe até o momento da inscrição em relação a ninguém, passando a vigor plenamente após ela. O mesmo se aplica em relação à instituição de usufruto, ao registro da propriedade fiduciária, ao registro de uma servidão, à averbação de uma cláusula de inalienabilidade, dentre várias outras hipóteses.

Já na **inscrição translativa**, o direito real já existe, todavia pertence a uma pessoa diversa daquela que consta como adquirente no título que busca a inscrição. Neste caso, a inscrição fará surgir o direito real para o adquirente por meio da transmissão deste, todavia não podemos dizer que esta inscrição fará surgir o direito real em si para o mundo. Podemos dizer também que a inscrição translativa é extintiva para quem transmite o direito e constitutiva para quem o adquire, sendo translativa entre os dois.

No que se refere à **inscrição extintiva**, também conhecida por inscrição negativa, ocorre quando em virtude dela há a extinção de um direito real. Em regra, quando pura, materializa-se mediante uma averbação de cancelamento.

Existem dois tipos de cancelamento. O primeiro e mais comum apenas encerra os efeitos daquele ato a partir da data do cancelamento, sendo válido e como consequência gerador de efeitos, entretanto, durante todo o período decorrido entre sua constituição e seu cancelamento (efeitos *ex nunc*). O segundo tipo, diferentemente, refere-se aos atos judiciais que determinam a aniquilação do direito, geralmente por ter este decorrido de algum título viciado. Assim, neste caso a inscrição nega a validade do registro, negando também todos os seus efeitos desde o momento de sua constituição (efeitos *ex tunc*).

QUESTÕES DE CONCURSO

(Serviços de Notas e de Registros – Provimento por Ingresso – Maranhão – 2011) Acerca do aforismo *tempus regit actum*, assinale a alternativa correta:

- a) É decorrência, no registro de imóveis, do princípio da inscrição, implicando que, em regra, as exigências a serem analisadas em certo título deverão ser aquelas do momento do registro e não as que vigoravam quando do momento da lavratura do título apresentado ao registro.
- b) Somente se aplica aos títulos extrajudiciais.
- c) Não é decorrência, no registro de imóveis, do princípio da disponibilidade, implicando que, em regra, as exigências a serem analisadas em certo título deverão ser aquelas do momento da feitura do título.
- d) Não comporta exceções.

Resposta: A

(Paraíba – 2013) No Registro de Imóveis, o princípio da inscrição significa que

- a) as despesas com o registro são de inteira responsabilidade do apresentante do título que postulou a sua inscrição no fôlio real.
- b) o Oficial Registrador poderá recusar o recebimento de título sem previsão legal, no Livro n. 1 da Serventia.
- c) a constituição, transmissão e extinção de direitos reais sobre bens imóveis, por atos *inter vivos*, somente se aperfeiçoa com o registro do respectivo título no fôlio real.
- d) o Oficial Registrador não poderá recusar o recebimento de título, ainda que não tenha previsão legal, no Livro n. 1 da Serventia.

Resposta: C

20.4 PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE OU TRATO SUCESSIVO

Pelo princípio da continuidade, também conhecido como trato sucessivo, nenhum título deve ter ingresso no registro de imóveis sem que se encontre registrado o seu título anterior, ou seja, aquele que instituiu os direitos que estão sendo transferidos ou que

possibilita instituição ou extinção do direito, de acordo com o título que pretende inscrição.

Visa manter o controle sobre os direitos reais, fazendo cumprir a regra geral de que ninguém pode transmitir mais direitos do que possui. Em virtude deste princípio é que a matrícula se torna uma cadeia de atos consecutivos em que um ato deriva do outro.

Assim, essa sequência não pode ser quebrada, de modo que, para que uma pessoa possa, por exemplo, transmitir a propriedade, primeiro deve provar que é proprietária. E, para que isto seja verdade, será necessário que esteja registrado o seu título de aquisição desta propriedade.

A continuidade exigida pelo registro se foca tanto nos aspectos subjetivos quanto nos aspectos objetivos. O que quer dizer que tanto os titulares de direitos na matrícula quanto suas qualificações devem seguir uma sequência lógica quando das suas alterações ou inclusões, sendo que o mesmo se aplica à descrição do imóvel. Assim, para que se promova uma averbação de divórcio de um dos titulares de direito constantes na matrícula, primeiro deve estar averbado o seu casamento; para se proceder uma averbação de demolição de um prédio, primeiro deve constar a averbação de construção, e assim por diante.

Tem sua expressão na legislação pátria fundamentada no art. 195 da Lei n. 6.015/73, que diz: “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”.

Não há que se falar em continuidade quando estamos tratando de aquisições originárias, pois, como o próprio nome diz, são o título inicial, originário, que não deriva de qualquer outro. Desta forma, com relação às aquisições originárias não se aplica a continuidade em virtude das características inerentes a elas.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Maranhão – 2008) Em relação ao Registro de imóveis, estabelece a Lei n. 6.015/73:

- I. O desmembramento territorial posterior ao registro exige sua repetição no novo cartório.
 - II. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, “inter vivos” ou “mortis causa” quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.
 - III. Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no Protocolo.
 - IV. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula, não necessitando do registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade da matrícula.
- a) As alternativas II e IV estão corretas.
 - b) As alternativas II e III estão corretas.
 - c) As alternativas I e IV estão corretas.
 - d) As alternativas I e III estão corretas.

Resposta: B

(Ceará – 2010) Conforme ensinamento de Afrânio de Carvalho “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”. O consagrado autor se refere a qual princípio de Registro de Imóveis:

- a) Princípio da Prioridade.
- b) Princípio da Unitariedade Matricial.
- c) Princípio da Continuidade.
- d) Princípio da Legalidade.

Resposta: C

(Espírito Santo – 2007) Dentre os princípios que regem os registros públicos, existe o Princípio da Continuidade, que expressa a necessidade de encadeamento entre assentos pertinentes. Pode ser considerado expressão do Princípio da Continuidade a seguinte exigência constante da Lei n. 6.015/73:

- a) possibilidade de registro de imóvel matriculado, ainda que o título precedente não tenha sido registrado, bastando o último registro até então efetivado.
- b) obrigatoriedade de referência à matrícula ou registro anterior na escritura ou instrumento particular.

- c) omissão quanto à origem da filiação na certidão de nascimento.
- d) numeração de página de um livro correspondendo ao número de ordem dentro deste livro, fazendo-se menção sempre ao número de ordem de cada livro, pois que o número do livro é que faz a diferença.
- e) impossibilidade de novo registro de título anterior registrado em ofício de registro de imóveis diverso do registro anterior.

Resposta: B

(Serviços Notariais e de Registro – Provimento por Ingresso – Mato Grosso – 2005) João e Alfredo são proprietários de uma fazenda situada no município de Cáceres, conforme consta regularmente registrado na matrícula do imóvel no serviço registral competente. No dia 20/12/2004, João e Alfredo, por escritura pública de compra e venda, alienaram o referido imóvel a José. Em seguida, José apresentou o instrumento para registro.

Considerando essa situação hipotética, acerca de registro imobiliário, julgue os itens seguintes.

- I. A compra e venda será registrada no Livro 2 – registro geral. No entanto, poderá o instrumento vir a ser registrado no Livro 3 – registro auxiliar –, a requerimento do interessado, dispensando-se, assim, o ato de transcrição completa do título no registro geral.
- II. Na hipótese de ter sido apenas João o outorgante da escritura, o título deve ser qualificado negativamente, por força do princípio da continuidade, mesmo que, em vez de compra e venda, João outorgasse uma escritura locando o imóvel a José.
- III. Caso se tratasse de doação a título gratuito de João e Alfredo a José, aqueles somente poderiam promover o registro da escritura respectiva fazendo prova da aceitação do donatário.
- IV. Após registrada a escritura pública de compra e venda, caso José perceba omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título, ou, ainda, almeje indicar ou atualizar a confrontação do imóvel, ou mesmo pretenda alterar ou inserir elementos que resultem de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro, poderá requerê-lo ao oficial do registro imobiliário, que, se assim o entender, procederá às retificações referidas.

Estão certos apenas os itens

- a) I e II.
- b) I e III.
- c) II e IV.
- d) III e IV.

Resposta: D

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Explique o PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE (OU PRINCÍPIO DE TRATO SUCESSIVO).

Resposta: Nenhum título deve ter ingresso no Registro de Imóveis sem que se encontre registrado o seu título anterior, ou seja, aquele que lhe conferiu o direito que está sendo objeto desta nova inscrição.

Matrícula – cadeia dominial – não se pode pular elos.

LRP, 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.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Um título feito para a transferência de um imóvel pode ser levado ao registro concomitantemente com uma escritura feita anteriormente e ainda não registrada?

Resposta: Sim, podem. Mas o registro do segundo título fica condicionado ao efetivo registro do primeiro anterior na continuidade.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Existe CONTINUIDADE no registro da Usucapião?

Resposta: Usucapião independe da observância do princípio da continuidade.

20.5 PRINCÍPIO DA LEGALIDADE

O princípio da legalidade é um dos princípios que informam os requisitos do registro, uma vez que determina quais títulos terão ingresso na serventia imobiliária e como deve ser o conteúdo destes títulos, tanto sob o ponto de vista formal quanto sob o ponto de vista material.

Assim, o princípio da legalidade determina que somente terão ingresso no registro de imóveis os direitos reais assim definidos em lei, determinando ainda que estes títulos passíveis de ingresso no fôlio real devem ser juridicamente válidos e atender aos requisitos legais da registrabilidade.

Observa-se, então, que o princípio da legalidade se desdobra em dois aspectos. O primeiro deles diz respeito à taxatividade dos direitos inscritíveis no registro de imóveis. Segundo este aspecto, o legislador não deixou a critério da parte decidir quais direitos

gostaria de levar a registro; muito pelo contrário, a lei deixou bem claro quais são estes direitos, de modo que não se poderá ingressar na serventia imobiliária direito não previsto expressamente na lei, sendo que os que o forem têm sua inscrição obrigatória.

A obrigatoriedade da inscrição dos títulos elencados na lei está prevista no art. 169 da Lei n. 6.015/73. Contudo, a proibição de inscrição de outros não expressamente previstos decorre do fato de a inscrição em nosso ordenamento jurídico em regra atribuir aspectos reais ao direito e pelo fato de este mesmo ordenamento ter determinado que somente serão considerados direitos reais os direitos assim estabelecidos em lei. O fato de um direito ser real lhe traz uma série de benefícios, tais como a oponibilidade *erga omnes* e o direito de sequência, benefícios que somente a lei pode lhes atribuir. Alguns doutrinadores elencam a taxatividade como um princípio autônomo do registro de imóveis, e não como um aspecto do princípio da legalidade.

Já o segundo aspecto do princípio da legalidade se refere ao controle de legalidade exercido pelo registrador sobre os títulos previstos em lei como hábeis para que tenham ingresso na serventia imobiliária. Esse controle de legalidade é considerado um dever do registrador e como tal deve ser exercido sobre todos os títulos que ingressarem na serventia, sem distinção de sua origem ou forma. Abrange tanto os aspectos extrínsecos ou formais do título como os aspectos intrínsecos ou materiais dele, e é exercido por meio da chamada qualificação registral, que será analisada mais detalhadamente em capítulo específico.

QUESTÃO DE CONCURSO

(Mato Grosso do Sul – 2009) Assinale a alternativa cujo texto está diretamente relacionado ao princípio da legalidade.

- a) Tem por objetivo impedir que sejam registrados títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos.
- b) Consiste na determinação precisa do conteúdo do direito que se procura assegurar e da individualidade do imóvel que dele é objeto.
- c) Garante a ordem cronológica da apresentação dos títulos e, em decorrência, a prioridade de exame e de registro e a preferência do direito real oponível perante terceiros.
- d) Impõe a provocação ao registro, ou seja, impede que o oficial, salvo as exceções legais, aja *ex officio*.
- e) Tem por escopo evitar que títulos não sejam registrados, pois quem não observar este dever arcará com o ônus da sua omissão.

Resposta: A

20.6 PRINCÍPIO DA INSTÂNCIA OU ROGAÇÃO

O princípio da instância ou rogação é um dos princípios que informam os requisitos do registro, visto que visa disciplinar a forma como os títulos têm ingresso no registro de imóveis. Por este princípio, determina-se ao registrador que assuma uma posição passiva frente ao ingresso destes títulos, o que visa assegurar a sua imparcialidade no exercício de suas atribuições. Desta forma, os atos serão praticados no Registro de Imóveis, salvo as exceções expressamente previstas na lei, somente em razão da provocação da parte interessada.

Assim, por exemplo, se o registrador foi ao casamento do proprietário de um dos imóveis existentes em sua Serventia, este fato não o habilita a averbar o casamento na matrícula, mesmo que esteja de posse da certidão do ato. Por este motivo, toda vez que vamos solicitar algum tipo de atualização na matrícula do imóvel, além de apresentarmos os documentos que a comprovem, temos também que firmar requerimento, solicitando a prática do ato. Em razão desta afirmação, muitos podem estar se perguntando: e por que eu não preciso apresentar requerimento para o registro de uma escritura pública, de um formal de partilha, ou ainda de um contrato particular admitido a registro pela lei? A resposta encontra-se no fato de que estes títulos têm como finalidade o registro de imóveis; são instrumentos para que os direitos neles contidos ingressem no registro de imóvel. Daí a desnecessidade de requerimento.

A Lei n. 6.015/73 traz exceções ao princípio da instância ou rogação, por exemplo, ao permitir que sejam efetuados *ex officio* alguns tipos de retificação de atos constantes na serventia (art. 213, I) e ao determinar que sejam efetuados *ex officio* as averbações de alteração de nome de logradouro público (art. 167, II, 13).

QUESTÕES DE CONCURSO

(Admissão nas Atividades Notariais e Registrais – Rio de Janeiro) Quanto ao registro de imóveis, é incorreto afirmar que:

- a) o registro do penhor rural independe do consentimento do credor hipotecário.
- b) a matrícula do imóvel promovida pelo titular do domínio direto aproveita ao titular do domínio útil, e vice-versa.
- c) quando dois ou mais imóveis contínuos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.

- d) segundo o Princípio da Instância, a retificabilidade do registro depende de requerimento da parte, sendo vedada a atuação de ofício pelo serventuário.
- e) podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse metade do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição.

Resposta: D

(Paraíba– 2013) Segundo a Lei dos Registros Públicos, salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

- I. A requerimento verbal ou escrito dos interessados.
- II. A requerimento do delegado da polícia civil no curso do inquérito policial.
- III. Por ordem judicial.
- IV. A requerimento do ministério público, quando a lei autorizar.

A sequência correta é:

- a) Apenas as assertivas I, III e IV estão corretas.
- b) As assertivas I, II, III e IV estão corretas.
- c) Apenas as assertivas II e IV estão corretas.
- d) Apenas as assertivas II e III estão corretas.

Resposta: A

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Explique o PRINCÍPIO DA INSTÂNCIA (OU ROGAÇÃO).

Resposta: Os atos serão praticados no Registro de Imóveis de acordo com a provocação do interessado. Salvo exceção prevista em lei, não pode o registrador praticar atos de ofício (ex.: art. 213, I, LRP).

20.7 PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE

O princípio da especialidade é um dos princípios que informam os requisitos do registro, pois determina em um primeiro momento a necessidade de descrição completa do imóvel e do direito, bem como da qualificação de seus sujeitos, tanto na matrícula quanto no título que pretende ingresso na serventia, como determina a necessidade da coincidência entre os elementos constantes do título e os existentes na matrícula, para que o primeiro possa ser registrado.

Subdivide-se em três espécies. A primeira delas é a chamada **especialidade objetiva**, que se foca, como o próprio nome diz, no objeto do registro, ou seja, no imóvel. Desta forma, em um primeiro momento exige que o imóvel matriculado possua todos os requisitos determinados na lei. Os requisitos da especialização do imóvel são encontrados no art. 176, II, 3, da Lei n. 6.015/73, que assim dispõe: “a identificação do imóvel, que será feita com indicação: a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver”.

É comum ainda ser a especialidade objetiva dividida em três subaspectos: especialidade objetiva **quantitativa**, **qualitativa** e **posicional** (ou localizacional). A quantitativa refere-se a medidas caracterizadoras do imóvel, como medidas lineares e área. A qualitativa refere-se às qualidades do imóvel, como formato geométrico, azimutes, confrontantes etc. E a localizacional são os elementos que permitem determinar o local em que se encontra o imóvel faticamente, no mundo real.

Num segundo momento, a especialidade objetiva ainda exige que o título que pretenda ingresso no registro de imóveis também possua todos os requisitos elencados na lei como essenciais para a sua caracterização e que estes requisitos constantes do título coincidam com os descritos na matrícula.

A especialidade objetiva tem o intuito de individualizar os imóveis inscritos na Serventia, de forma que qualquer pessoa consiga identificá-los, diferenciando-os dos demais, evitando que estes se confundam e facilitando sua localização com precisão na base territorial.

Há que se destacar que a especialidade objetiva se forma com base nos atos jurídicos dos quais os direitos sobre o imóvel são decorrentes. Assim, pode ocorrer de haver uma discrepância do que se encontra no mundo jurídico registrário com o que se encontra no mundo fático. Neste caso, deve-se apurar a origem desta discrepância e corrigi-la para atender ao princípio. Assim, caso se apure que houve algum erro nos atos registrários, a matrícula deve ser retificada; caso se apure que existe alguma falha na titulação do direito, esta deve ser corrigida. Tudo isto antes que se possa promover a inscrição.

A segunda espécie de especialidade que encontramos é a chamada **especialidade subjetiva**, a qual diz respeito às pessoas que por qualquer motivo aparecem nas relações jurídicas constantes da matrícula. Em relação a estas, o princípio também determina a sua perfeita identificação, o que se faz por meio da chamada qualificação pessoal. Os requisitos da qualificação pessoal estão previstos no art. 176, II, 4, da Lei n. 6.015/73 e são “o nome, o domicílio e a nacionalidade do proprietário, bem como: a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação; b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda”.

Da mesma forma, vista em relação à especialidade objetiva, a especialidade subjetiva também exige que o título que pretenda ingressar na serventia venha com a qualificação das partes completas, bem como que esta coincida com a constante na matrícula, quando for o caso. Assim, a parte que aparece como vendedor em uma escritura de venda e compra deve aparecer na matrícula como proprietário para atender ao princípio da continuidade. A qualificação deste vendedor deve coincidir com a constante na matrícula em que ele figura como proprietário. Caso exista alguma divergência, é necessário primeiro que se corrija a discrepância para que depois possa se proceder ao registro do título. Para isto, precisaremos analisar se existe algum erro ou necessidade de atualização de dados. Se houver um erro no título, este deve ser retificado; se houver um erro no registro, este deve ser retificado; e se houver necessidade de atualização dele, como ocorre na hipótese de o vendedor hoje se encontrar casado e na matrícula ainda se encontrar solteiro, porque o era no momento do registro, será necessário que se façam as averbações de atualização necessárias (o que não deixa de ser um tipo de retificação).

O princípio da especialidade subjetiva é muito importante para evitar que se confundam as pessoas constantes dos registros com terceiros, o que poderia gerar grandes prejuízos à parte ou aos terceiros à medida que se atribua erroneamente um direito ou uma obrigação. Vamos supor que chegue à serventia uma ordem de indisponibilidade dos bens de uma pessoa, mas que nesta não conste nem o número do documento de identidade desta pessoa, nem o número do seu cadastro no Ministério da Fazenda. No mais, vamos supor que conste no registro uma pessoa com o mesmo nome e estado civil daquela cuja indisponibilidade de bens foi determinada. Se o registrador proceder a este registro, estará correndo um grande risco de tornar indisponíveis os bens da pessoa errada, o que causaria a esta no mínimo uma grande dor de cabeça.

A terceira espécie é a chamada **especialidade do fato jurídico inscritevel**, a qual se refere diretamente ao direito que está sendo publicitado com a inscrição. Desta forma, prevê o art. 176, III, os requisitos que devem constar dos registros feitos nas matrículas, especificando, quanto ao ato em si que deve constar deles, o título da transmissão ou do ônus; a forma do título, sua procedência e caracterização; o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e demais especificações, inclusive os juros, se houver.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(6º Concurso – São Paulo) A necessidade de prévia averbação de edificação noticiada na escritura de compra e venda, não constante na matrícula do imóvel, para posterior registro do título, é indispensável, em observância ao princípio de

- a) especialidade objetiva.
- b) inscrição.
- c) continuidade.
- d) legitimação registral.

Resposta: A

(Mato Grosso do Sul – 2009) “Somente será viável o registro de título contendo informações perfeitamente coincidentes com as constantes da matrícula sobre as pessoas e bem nela mencionados.” Referida circunstância é imposta pelo princípio da

- a) especialidade.
- b) instância.
- c) prioridade.
- d) inscrição.
- e) disponibilidade.

Resposta: A

(5º Concurso – Remoção – São Paulo) As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, no item 57, do

Capítulo XX, do seu Tomo II, estabelecem que: Quando houver divisão de imóvel, deverá ser aberta matrícula para cada uma das partes resultantes, sendo registrado, em cada matrícula, o título da divisão. Na originária, averbar-se-á a circunstância, com subsequente encerramento. Estas providências se mostram necessárias para o atendimento dos princípios registrários:

- a) da especialidade e da continuidade, de modo que se possa verificar, no exame de cada matrícula, o respeito ao trato sucessivo.
- b) da especialidade e da unitariedade da matrícula, de forma que cada matrícula corresponda a uma única unidade imobiliária, perfeitamente descrita e identificada.
- c) da continuidade e da instância, ao viabilizar que o registrador atue mediante análise da matrícula originária e independentemente de provocação do interessado.
- d) da prioridade e da continuidade, ao impor ao registrador o dever de indicar, em cada matrícula nova, o imóvel de origem.

Resposta: B

(Paraíba – 2013) Na qualificação de escritura pública de compra e venda de bem imóvel, o Oficial Registrador devolveu o aludido título extrajudicial em razão da existência de divergência entre a área do objeto do negócio jurídico e a descrição constante da matrícula imobiliária. Qual é o princípio registrário incidente no caso hipotético:

- a) Princípio da especialidade objetiva.
- b) Princípio da rogação.
- c) Princípio da continuidade.
- d) Princípio da fé pública registral.

Resposta: A

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Explique o PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE.

Resposta: Divide-se em Princípio da especialidade subjetiva, Princípio da especialidade objetiva e Especialidade do fato inscritível.

Especialidade objetiva: obrigatoriedade de que todo imóvel objeto de registro esteja:

‘ perfeitamente descrito de acordo com os requisitos da lei;

‘ devendo ainda sempre haver coincidência entre a descrição apresentada no título e a encontrada no fôlio real.

Especialidade subjetiva: necessidade de perfeita qualificação das partes e da coincidência da qualificação constante no título com a existente na serventia.

Especialidade do fato inscritível: o direito que se inscreve deve ser perfeitamente descrito e caracterizado.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) O que é especialidade quantitativa? E qualitativa?

Resposta: Especializar algo é descrever esta coisa, individualizando-a. Para os imóveis, isto abrange a Especialidade Subjetiva (das pessoas envolvidas), a objetiva (descrição detalhada do bem imóvel) e a do fato inscritível (do negócio jurídico realizado).

No plano da Especialidade Objetiva, é comum ser analisada, por sua vez, sob 3 aspectos:

- 1) Especialização Objetiva Quantitativa – é simplesmente as medidas do imóvel, o que abrange a área total, a qual pode ser indicada em metros quadrados ou em outra medida (hectares, alqueires), bem como de suas medidas perimetrais.
- 2) Especialização Objetiva Qualitativa – é a indicação precisa da *qualidade* das medidas perimetrais, com a indicação de elementos como rumos, confrontantes, formato do imóvel, etc. Nos casos de imóveis urbanos, devido ao seu pequeno tamanho, é considerada suficiente a indicação do formato geométrico, medidas laterais e confrontantes, embora nada vede a indicação de rumos de deflexão. Sendo imóvel de formato irregular, é importante (embora não seja, via de regra, obrigatório) ainda a indicação dos ângulos de deflexão internos, a fim de poder ser montada com precisão a figura do imóvel.
- 3) Especialização Objetiva Localizacional (ou posicional) – elemento pouco mencionado, pois muitos a consideram abrangida pela especialidade qualitativa. Constitui-se na necessidade de se poder indicar onde, em que local do território, está situado o imóvel. Sua falha acarreta o vício da ablaqueação, ou do imóvel sem lastro, ou ainda do registro flutuante.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Existe mitigação no princípio da especialidade? Existe algum caso de descrição falha no livro de transcrição que se operará o registro?

Resposta: Mitigação Jurisprudencial para abertura de matrícula contendo toda a área da transcrição, nos casos em que o imóvel tenha lastro geográfico e em que se afaste o risco de sobreposições.

Processo CGJ: 2.605/2002: abertura de matrícula em sequência a transcrições lacunosas é possível desde que: a) o imóvel objeto da matrícula corresponda integralmente ao referido na transcrição; b) mediante a descrição tabular, se afaste, o quanto possível, o risco de sobreposição registrária, total ou parcial do imóvel objeto com outros prédios; c) o imóvel em questão esteja identificado mediante lastro geográfico com segura amarração. Neste mesmo sentido: Apelações ns. 6.084-0, 15.380-0/8 e 37.203-0/2.

Mitigação não permitida caso a transcrição tenha sido objeto de desmembramentos sem averbação de remanescente (Ap. Cív. 513-6/3) ou “registros flutuantes”, que são aqueles que, apesar de traduzirem retrato da época, mostram-se inteiramente desprovidos de elementos que permitem localizá-los geograficamente, trazendo somente menção a área e/ou confrontações não mais identificáveis no presente (Dec. CGJ/SP 001931/98).

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) A especialidade no registro de imóveis inibe a especialidade do título?

Resposta: Especialidade:

‘ Descrição perfeita e completa (no título e no registro).

¹ Coincidência da descrição do título com a apresentada pelo registro.

Lei n. 7.433/85, Art. 2º. Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1º Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º do art. 1º desta mesma Lei.

(Questão Oral – 7º Concurso – São Paulo) Qual a importância da qualificação e do estado civil no Registro de Imóveis?

Resposta: QUALIFICAÇÃO das partes (inclusive o estado civil) – serve para IDENTIFICAR o titular do direito, de modo que esse não possa ser confundido com nenhum outro. O estado civil é especialmente relevante em função dos efeitos patrimoniais do casamento, que pode implicar em transferência, ou não, de direitos reais entre o casal.

20.8 PRINCÍPIO DA CINDIBILIDADE

Um título pode expressar diversos direitos distintos, desde que envolva as mesmas partes. Estes direitos podem ter ou não uma relação de dependência entre si. Por exemplo, se estivermos falando de uma compra e venda com pacto adjeto de hipoteca, os dois direitos são complementares, de modo que um não existiria sem o outro. O mesmo ocorre em uma permuta, dentre outras várias relações. Contudo, encontramos alguns títulos que possuem vários direitos, mas que podem ser individualizados, ou seja, podem existir independentemente dos outros direitos contidos no título sem que tenham sua essência alterada.

Já analisamos que, quando um título que foi criado visando criar, modificar, transmitir ou extinguir direitos reais ingressa no registro de imóveis, este não necessita de qualquer requerimento que o complemente, pois sua finalidade desde a criação sempre foi o ingresso no registro de imóveis, seja para atingir sua plenitude, seja para atingir o requisito da publicidade registral. Desta forma, quando este tipo de título ingressa na serventia imobiliária, todos os direitos sujeitos à publicidade registral imobiliária nele contido são analisados e, caso se encontrem aptos, inscritos no registro de imóveis.

O princípio da cindibilidade possibilita que a parte requeira o registro de apenas parte dos direitos apresentados no título, desde que exista possibilidade de separação dos referidos direitos. Assim, no caso de uma única escritura em que esteja ocorrendo a venda de vários imóveis, por exemplo, é possível que a parte requeira expressamente (por escrito) que seja utilizado o princípio da cindibilidade e que naquele momento seja registrada a venda apenas de um ou de alguns dos imóveis contidos na escritura. O mesmo ocorre no caso de haver um inventário no qual existam vários imóveis; pode-se requerer o registro de apenas um ou alguns deles e deixar o registro dos restantes para um momento posterior.

Além da vontade da parte de registrar apenas parte dos direitos, pode ocorrer também situações em que a análise do título apontou que parte destes direitos se encontrariam aptos a ter ingresso no registro de imóveis, enquanto outra parte teria algum problema que impediria seu ingresso no momento e da forma como esses direitos foram apresentados. Neste caso, o princípio da cindibilidade possibilita que a parte opte por registrar os direitos que tiveram qualificação registral positiva enquanto busca a solução para os problemas apresentados nos demais.

Devemos destacar, todavia, como já indicado, que o princípio da cindibilidade não permite que se edite um direito único, desfigurando-o. Assim, não é possível que se requeira a cindibilidade para evitar o registro apenas de algumas cláusulas do negócio, como no caso de uma doação com cláusula de inalienabilidade, de reversão ou qualquer outra que faça parte da essência da vontade expressa no ato. Devemos então pensar: sem esta parte que não estaria sendo registrada no momento, o negócio ainda teria ocorrido? Sua postergação altera a vontade das partes? Tem possibilidade de trazer qualquer tipo de prejuízo para elas ou para terceiros? Se qualquer destas perguntas tiver resposta afirmativa, não será possível que se aplique o referido princípio.

Exemplo interessante disto é o sempre presente contrato de venda e compra com mútuo e alienação fiduciária (ou hipoteca) em garantia. Nele existe um vendedor, um comprador, o qual também é devedor do mútuo, e um credor do valor emprestado para o comprador. Não se pode admitir que a cindibilidade seja usada para permitir apenas o registro da compra, sem o concomitante registro da garantia real. Tal contrato instrumentaliza um negócio jurídico coligado, em que mais de um negócio jurídico distinto é coligado para formar um só todo. No caso, a venda, o mútuo e a garantia real deste mútuo estão unidos.

Devemos ressaltar por fim que, caso se aplique o princípio da cindibilidade, o registrador deve deixar bem claro no título que somente parte dos direitos foram registrados, especificando-os. Isto tendo em vista que a regra é o registro integral do título, e, como estamos aqui tratando de uma exceção, devemos tomar todos os cuidados para evitar que terceiros possam ser induzidos em erro.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) É possível que uma escritura venda mais de um imóvel? É possível que quando a parte for solicitar o registro desta escritura requeira que somente parte dos imóveis transmitidos sejam registrados?

Resposta: A escritura representa um negócio jurídico, podendo este envolver, sim, mais de um imóvel.

Caso a parte requeira expressamente, é possível que sejam registrados apenas alguns dos imóveis vendidos em uma escritura em virtude do princípio da cindibilidade, que estabelece a possibilidade de cisão do título no que se refira a direitos que possam ser considerados individualmente.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) É possível que em um formal de partilha em que existam vários imóveis o registrador faça o registro em apenas um deles a requerimento expresso e escrito da parte?

Resposta: Sim, em virtude do princípio da cindibilidade, que estabelece a possibilidade de cisão do título no que se refira a direitos que possam ser considerados individualmente.

20.9 PRINCÍPIO DO TEMPUS REGIT ACTUM

Já analisamos que a inscrição no registro imobiliário brasileiro é sujeita ao princípio da legalidade, e que por ela o registrador tem o poder-dever de qualificar o título antes que ele atinja a publicidade registral. Em outras palavras, todos os títulos que ingressem no registro de imóveis têm que passar por um exame detalhado de sua legalidade no momento da apresentação para que alcancem o registro.

Porém, há uma clara separação entre o ato de formação e o de inscrição do título, sendo ainda que na maioria das vezes estes atos visam a formação de direitos distintos, ou seja, a formação do título, em regra, enseja a formação do direito pessoal, sendo que somente com a inscrição surge o direito real.

Deste modo, o momento de formação do título é diferente do momento da inscrição dele, podendo ocorrer situações em que existam alterações no contexto jurídico envolvendo o direito que façam com que ele tenha todos os requisitos necessários para inscrição no momento de formação do título, mas não o tenha no momento da inscrição.

Assim, pelo princípio do *tempus regit actum*, o registrador deve analisar todos os requisitos do título no momento em que este é apresentado para a inscrição, independentemente do fato de que estes requisitos não fossem exigidos à época de sua formação. Deste modo, o registro é sujeito à lei vigente à época da apresentação do título para registro.

Podemos citar como exemplo da aplicação deste princípio a situação em que um imóvel rural tenha sido alienado antes da lei que determinou a necessidade do georreferenciamento das áreas rurais e impondo prazos para que eles ocorram, estabelecendo ainda a impossibilidade de registro de compra e venda de imóveis que desatendam a estes requisitos. Neste caso, mesmo o título tendo se formado em uma época em que não existia a referida exigência, ele necessitará cumpri-la para que encontre ingresso no fôlio real. Neste caso, não há que se falar em direito adquirido, pois, como observamos, o direito só se completa com o registro. Não há ainda como se invocar o ato jurídico perfeito, pois como vimos neste caso a formação do direito real é interrompido por dois atos distintos, o de formação do título e o de registro do mesmo.

Outro exemplo que poderíamos acrescentar seria o de uma escritura de compra e venda de imóvel rural por estrangeiro lavrada antes da lei que determinou as restrições hoje existentes para o referido ato. Neste caso, mesmo o ato tendo sido lavrado antes da existência das restrições, elas serão observadas para o registro.

QUESTÃO DE CONCURSO

(Serviços de Notas e de Registros – Provimento por Ingresso – Maranhão – 2011) Acerca do aforismo *tempus regit actum*, assinale a alternativa correta:

- a) É decorrência, no registro de imóveis, do princípio da inscrição, implicando que, em regra, as exigências a serem analisadas em certo título deverão ser aquelas do momento do registro e não as que vigoravam quando do momento da lavratura do título apresentado ao registro.
- b) Somente se aplica aos títulos extrajudiciais.
- c) Não é decorrência, no registro de imóveis, do princípio da disponibilidade, implicando que, em regra, as exigências a serem analisadas em certo título deverão ser aquelas do momento da feitura do título.
- d) Não comporta exceções.

Resposta: A

20.10 PRINCÍPIO DA PRIORIDADE

O princípio da prioridade é um dos princípios que informam os efeitos dos registros nas serventias imobiliárias. Por ele, tem-se garantido que o título que for primeiro apresentado no registro de imóveis para inscrição terá preferência de registro em relação aos

demaís apresentados posteriormente que forem com ele contraditórios ou que possuírem em relação a ele qualquer ordem de gradação.

O controle da prioridade no registro de imóveis se faz com o ingresso do título no livro protocolo, de modo que a ordem de inscrição no referido livro produz a prevalência dos direitos sobre o mesmo imóvel. Isto decorre da regra prevista no art. 1.246 do Código Civil, que atribui eficácia retroativa ao registro desde o momento da prenotação ao dispor: “O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao Oficial do Registro, e este o prenotar no protocolo”. Deste modo, não poderia um título apresentado posteriormente ser registrado se já seria eficaz o direito real antes apresentado, sendo estes excludentes. Do mesmo modo, não se poderia um direito posterior sobrepor o grau de um direito já vigente quando houvesse ordem de gradação entre eles.

A Lei n. 6.015/73 traz o princípio da prioridade em seu art. 186, que assim dispõe: “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”.

Devemos ressaltar, todavia, que o princípio da prioridade não determina de forma absoluta que o título que ingressou primeiro na Serventia deve ser primeiro registrado. No dia a dia das Serventias é comum que existam vários escreventes e que cada qual realize os serviços conforme a ordem de ingresso. Todavia, pode ocorrer de um dos escreventes receber da distribuição um serviço extremamente complexo, cheio de detalhes e atos a serem praticados, enquanto o outro pegue na sequência um serviço extremamente simples que possa ser qualificado e executado de forma rápida. Neste caso, não seria eficiente se pensar que, para atender ao princípio da prioridade, o segundo escrevente teria que esperar até dias, dependendo do caso, sem praticar nenhum ato para que o primeiro escrevente finalizasse seu serviço, e assim ele fosse registrado antes dos demais que ingressaram na Serventia posteriormente. Ora, se não estamos tratando do mesmo imóvel, os direitos decorrentes do registro do primeiro título nada afetariam os demais, e vice-versa, de modo que o princípio da prioridade não estaria sendo lesado, uma vez que não haveria direitos contraditórios ou ordem de gradação entre os direitos.

Assim, mesmo o registrador que pratica o ato de seus “amigos” antes dos atos dos demais, se os direitos não forem contraditórios ou se entre eles não existir ordem de gradação, não estará ferindo o princípio da prioridade. Estará, sim, ferindo o princípio da moralidade administrativa, da imparcialidade e pode até ser tipificado no crime de prevaricação (art. 319, CP).

Do conceito de prioridade anteriormente esboçado, podemos perceber então que a prioridade pode ser dividida em tipos, conforme o direito que vise assegurar. O primeiro deles é a chamada **prioridade exclusiva**. Nesta modalidade, os direitos conflitantes, ao se invocar o princípio da prioridade, são exclusivos, o que quer dizer que, caso se registre um deles, o outro ou os outros não encontrarão ingresso no fôlio real. Exemplo clássico desta situação ocorre quando são apresentadas duas escrituras de venda em que o mesmo vendedor aparece vendendo o mesmo imóvel para duas pessoas diferentes. Nesta hipótese, caso se registre a primeira escritura, o vendedor deixará de ser o proprietário, de forma que a segunda escritura não poderá ser registrada.

Contudo, encontramos a **prioridade gradual**. Nesta, os direitos em conflito podem coexistir no fôlio real, todavia sua ordem de inscrição influencia a efetividade do direito. Trata-se, em regra, dos direitos reais de garantia, nos quais a precedência de inscrição, em regra, implica também na precedência para a execução do crédito. Podemos citar como exemplo o caso das hipotecas, nestas a primeira inscrita tem prioridade para levar o bem à praça e ter seus créditos ressarcidos.

Não podemos incluir a penhora como um direito real de garantia, pois ela não se enquadra nesta categoria, sendo uma vinculação decorrente de um processo de execução de determinados bens, devendo estes ser executados prioritariamente para o pagamento da dívida. Desta forma, a ordem das inscrições delas não determina a preferência de seus créditos, a qual é estabelecida pelos direitos que representam.

Como exceção ao princípio da prioridade, encontramos o art. 189 da Lei n. 6.015/73, que dispõe que: “Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (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”.

Com este dispositivo, ressaltou o legislador a possibilidade das partes reconhecerem no título uma hipoteca precedente à que está sendo convencionada, garantindo que este reconhecimento se sobreponha à ordem de apresentação, desde que a hipoteca precedente apareça para inscrição dentro do prazo de trinta dias; caso contrário, volta-se à regra geral estabelecida pelo princípio da prioridade.

Também encontramos exceção a este princípio na regra disposta no art. 192 da Lei n. 6.015/73, que diz: “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 da sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar”.

Assim, se apresentados no mesmo dia dois títulos com direitos reais contraditórios referentes ao mesmo imóvel que tiverem como forma a escritura pública da qual conste a hora, será primeiramente registrada a que foi lavrada primeiro, independentemente da ordem de ingresso no protocolo.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(7º Concurso – São Paulo) A prenotação está diretamente relacionada ao princípio da

- a) Concentração.
- b) Especialidade.
- c) Prioridade.
- d) Continuidade.

Resposta: C

(2º Concurso – São Paulo) Confere prioridade de direitos para o apresentante,

- a) a ordem cronológica com que são feitos os registros dos diferentes títulos, sendo a prioridade para o registro estabelecida pela ordem das datas de elaboração dos títulos.
- b) a ordem cronológica dos protocolos dos diferentes títulos apresentados, devendo o protocolo ser feito conforme prioridade decorrente da natureza judicial ou extrajudicial dos títulos.
- c) a ordem cronológica dos registros que deverão ser feitos conforme a ordem de apresentação dos títulos, respeitada, porém, a prioridade de registro dos títulos apresentados por maiores de 65 anos de idade.
- d) o protocolo que deverá ser feito conforme a ordem cronológica de apresentação dos títulos.

Resposta: D

(Registro de Imóveis – Concurso de Remoção – Minas Gerais – 2011) A prioridade dos títulos decorre:

- a) do número do respectivo registro no Serviço Registral competente.
- b) do número de ordem da respectiva prenotação no Protocolo do Registro de Imóveis.
- c) da data de sua lavratura.
- d) da data da sentença que decidir a dúvida suscitada pelo Oficial.
- e) da preferência dos direitos reais.

Resposta: B

(Serviços Notariais e de Registro – Área Registral – Rio Grande do Sul – 2004) Joaquim Silvério e José Matte compareceram no mesmo dia, mas em horários diferentes, ao Registro Imobiliário da 8ª Zona de Porto Alegre, apresentando títulos – o primeiro de compra e venda, e o segundo, de instituição de garantia hipotecária – relativos ao mesmo imóvel, sendo ambos protocolizados na forma da lei, com a mesma data, porém com numeração diferente. Como tais títulos sobre o imóvel são contraditórios, deverá o oficial do Registro Imobiliário

- a) obedecendo à ordem de prioridade, promover o registro do título apresentado em primeiro lugar e, uma hora depois, examinar a possibilidade de registro do segundo.
- b) recusar o registro de ambos, mediante processo de dúvida, devidamente fundamentado.
- c) respeitada a prioridade, consistente na observação da numeração do protocolo, promover o registro do título com número de protocolo mais alto, protelando o registro do outro por, pelo menos, três dias corridos, úteis ou não.
- d) fazer prevalecer, para prioridade de registro, o protocolo de número mais baixo, protelando o registro do outro pelo prazo de, pelo menos, um dia útil.
- e) registrar os dois títulos imediatamente, uma vez que compra e venda e hipoteca não são direitos excludentes para fins de registro.

Resposta: D

(Serviços Notariais e de Registro – Área Registral – Rio Grande do Sul – 2004) Considere as assertivas abaixo.

- I. Não se registrarão no mesmo dia duas hipotecas constituídas sobre o mesmo imóvel, em favor de pessoas diversas, salvo se as escrituras, do mesmo dia, indicarem a hora em que foram lavradas.
 - II. Registro Torrens poderá ser requerido sobre imóveis rurais ou urbanos.
 - III. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.
- Quais são corretas?

- a) Apenas I.
- b) Apenas II.
- c) Apenas III.
- d) Apenas I e III.
- e) I, II e III.

Resposta: D

(Paraíba – 2013) Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos:

- a) cinco dias úteis;
- b) dois dias úteis;
- c) vinte e quatro horas;
- d) um dia útil.

Resposta: D

(Mato Grosso– 2014) Relativamente aos princípios aplicáveis ao Registro de Imóveis, assinale a alternativa correta.

- a) Em atenção ao princípio da continuidade ou do trato sucessivo, na hipótese de instituição de usufruto, se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do usufrutuário, o registrador exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior.
- b) Pelo princípio da instância, cabe ao oficial do registro recorrer da decisão que julgou procedente a dúvida suscitada.
- c) Na qualificação de uma escritura de doação, o registrador deverá observar, em razão da especialidade subjetiva, se o estado civil do doador coincide com o que consta na matrícula em que figura como proprietário.
- d) Em atenção ao princípio da rogação, descabe ao registrador realizar qualquer espécie de averbação ou retificação de seus registros sem o prévio requerimento do interessado.
- e) Por força do princípio da prioridade gradual, os mandados judiciais de penhoras prenotados no protocolo sob o número mais baixo serão registrados com precedência, garantindo-se assim, a preferência de ordem material na execução do crédito.

Resposta: C

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) O que é prenotação? Para que serve?

Resposta: Prenotação: anotação feita no Livro Protocolo que gera prioridade no registro deste título em relação a outros protocolados posteriormente.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) É possível registro sem prenotação?

Resposta: Não é possível, pois dispõe a LRP:

LRP, Art. 182. Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir, em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.

20.11 PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE

O princípio da publicidade é um dos princípios que informam os efeitos do registro. Como já observamos, quando tratamos dos sistemas registrais, os efeitos da publicidade registral variam de acordo com o sistema adotado. No Brasil, a publicidade registral decorre da inscrição no registro de imóveis e é obrigatória para todos os atos de competência dele, de acordo com o art. 169 da Lei n. 6.015/73.

Assim, pelo princípio da publicidade todos os atos inscritos no registro de imóveis tornam-se públicos e somente sua inscrição faz com que estes atinjam a publicidade almejada perante terceiros.

Como já analisamos também, a publicidade registral no Brasil tem efeitos diversos, dependendo do direito inscrito. Desta forma, em regra, a publicidade registral brasileira é **constitutiva**, o que significa dizer que somente por meio da inscrição é que se constitui, transmite, altera ou extingue o direito real. Encontramos, todavia, em nosso ordenamento casos em que a publicidade registral, apesar de necessária, não é a causa que gera a criação ou alteração do direito real. Nestes casos, temos uma publicidade **declarativa**, ou seja, o direito real surge, transmite-se, altera-se ou extingue-se anteriormente ao registro, sendo este necessário apenas para garantir o conhecimento de terceiros sobre o fato e garantir a estes a disponibilidade de seus direitos atendendo ao princípio da continuidade. Exemplo disso é o registro da usucapião e da aquisição por direito de herança.

Temos ainda a publicidade **meramente enunciativa**, que não constitui o direito e nem gera efeito *erga omnes*, pois outros meios de publicidade já fazem isso. Ela serve apenas como reforço da publicidade de outros órgãos. É muito rara no nosso sistema e talvez seu

melhor exemplo seja o da averbação de áreas contaminadas feitas a requerimento do órgão ambiental estadual, averbação esta admitida apenas em alguns Estados, como em São Paulo.

Vide também capítulo que trata sobre a publicidade no registro de imóveis.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(2º Concurso – São Paulo) Assinale a alternativa incorreta.

- a) Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro, sem informar ao oficial ou seu substituto o motivo ou interesse do pedido.
- b) As certidões expedidas pelos Oficiais de Registro são dotadas de presunção absoluta de veracidade, em relação aos atos e aos fatos a que se referem, em razão da fé pública a estes atribuída.
- c) Ainda que não especificado no respectivo pedido, e ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei, deve o Oficial de Registro, obrigatoriamente, sob pena de responsabilidade civil e penal, mencionar todas as alterações posteriores ao ato cuja certidão lhe foi pedida.
- d) As certidões extraídas dos registros públicos devem ser fornecidas em papel e mediante escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia ou outro processo equivalente.

Resposta: B

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Pode a parte ter acesso direto a matrícula do imóvel e demais documentos arquivados na serventia?

Resposta: Prot. CGJ 42.249/2005: “Distinção entre publicidade direta e indireta, observando que aquela antes prevista no Decreto n. 4.857/39 (art. 19), não é acolhida pela Lei n. 6.015/73 (art. 16), que, em regra, segue o sistema da publicidade indireta (via certidões e informações, que não se confundem com exibição direta de livros e fichas)”. Exceção é a prevista na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, que permite a publicidade direta, mas tal exceção é somente para acesso ao processo de loteamento, nunca à matrícula.

20.12 PRINCÍPIO DA PRESUNÇÃO E DA FÉ PÚBLICA

O princípio da presunção e da fé pública informa os efeitos do registro e na realidade consiste na junção de dois princípios. Segundo Afrânio de Carvalho, em sua obra *Registro de imóveis* (p. 167), “estes dois princípios têm cada qual seu significado próprio, mas foram amalgamados durante certo tempo no nosso país por uma corrente da doutrina que pretendeu dar ao primeiro, previsto na lei, a eficácia do segundo, omitido nela”.

O princípio da presunção consiste na eficácia atribuída pelo sistema aos direitos inscritos no registro de imóveis. O princípio da presunção busca a segurança jurídica por meio da estabilidade dos direitos inscritos.

Assim, como já analisamos no capítulo que trata sobre os sistemas registrais, cada sistema atribui uma eficácia distinta aos seus registros, tendo o Brasil adotado a presunção relativa de veracidade, o que significa dizer que com a inscrição ocorre uma inversão do ônus da prova em relação a estes direitos, ou seja, os direitos inscritos são considerados válidos e eficazes, a não ser que se prove o contrário.

Esta presunção está prevista no § 2º do art. 1.245 do Código Civil, que assim dispõe: “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”.

O mesmo preceito se repete em outras palavras no art. 252 da Lei n. 6.015/73, que dispõe: “O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”.

A inscrição gera a presunção do direito; e o cancelamento, a presunção da inexistência do direito. Alguns autores chamam estas duas situações de presunção em sentido positivo e presunção em sentido negativo.

Se a presunção é vista pelo ângulo do registro, podemos dizer que a fé pública é vista pelo ângulo do registrador. Assim, a fé pública se refere às declarações feitas pelo registrador no tangente aos direitos inscritos, as quais são tidas como verdadeiras.

Assim, a fé pública visa transmitir à sociedade confiança sobre a verdade dos assentos feitos pelo registrador e sobre as informações por este fornecidas. Quando falamos na verdade em relação aos assentos, não estamos tratando da análise do direito e sua possível invalidação, mas, sim, sob o ponto de vista do trabalho realizado pelo registrador. Ou seja, existe fé pública de que o registrador viu o título e realizou o assento de acordo com os elementos nele constantes.

A fé pública é reconhecida aos notários e registradores dentro do exercício de suas funções na Lei n. 8.935/94 em seu art. 3º, que dispõe: “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”.

Desta forma, os direitos inscritíveis em nosso sistema gozam de uma presunção relativa de veracidade pelo fato de se encontrarem insertos no fôlio real, e o oficial da serventia imobiliária goza de fé pública em relação aos atos que pratica no exercício das funções.

20.13 PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO

O princípio da concentração está implícito na Lei n. 6.015/73 em virtude da instituição da matrícula. A ideia da matrícula foi concebida como sendo o cadastro do imóvel no qual devem se concentrar todos os direitos reais e atos a eles relativos que digam respeito ao imóvel cadastrado. Deste modo, pelo próprio conceito da matrícula, verifica-se a expressão do princípio da concentração.

Assim, segundo o princípio da concentração, todos os direitos reais incidentes sobre determinado imóvel devem estar reunidos na matrícula dele, não existindo possibilidade de outros direitos virem a afetá-los caso nela não se encontrem inscritos.

O princípio da concentração é um ideal que vem sendo buscado pela nossa doutrina, recebendo cada vez mais adeptos dentro da nossa jurisprudência e sendo refletido cada vez mais em disposições legais que o assegurem, todavia não é ainda absoluto.

Como exemplo de nossa evolução jurisprudencial, consagrando a necessidade da inscrição e por consequência reforçando a concentração em nosso sistema, encontramos o registro da penhora.

Em relação a ela, verificamos que, malgrado o art. 169 da Lei n. 6.015/73, que dispõe que todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e serão efetuados no cartório da situação do imóvel, acrescido ao fato de que a penhora é um dos atos previstos no referido artigo, se analisarmos julgados antigos do STJ, encontraremos inúmeras decisões no sentido da desnecessidade do registro da penhora frente a sua publicidade processual.

Frente a isto, encontramos a Lei n. 8.953, de 13-12-1994, que foi a primeira lei que estabeleceu a necessidade de registro da penhora como requisito de validade ou eficácia contra terceiros, sendo tal linha mantida por todas as legislações subsequentes que alteraram o tema no Código de Processo Civil.

Estas alterações legislativas desencadearam a Súmula 375 do STJ, de 18-3-2009, que reafirmou a necessidade do registro da penhora, para que esta atinja os requisitos da publicidade imobiliária, ao afirmar que: “O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova da má-fé do terceiro adquirente”.

Devemos ressaltar, no que se refere à penhora, que a sua inscrição não constitui o direito, mas, sim, dá publicidade dele perante terceiros, sendo este um tipo de inscrição de publicidade declarativa, e não meramente enunciativa como defendido por alguns, pois a publicidade registral produz efeitos concretos, de forma que, como podemos observar em vários julgados, bem como no texto da súmula, o registro serve para a decretação da fraude à execução, e não para que se leve o bem à praça. Neste sentido: “a ausência de registro da penhora não interfere com a validade e a eficácia desse ato, podendo a execução prosseguir normalmente em direção à execução do bem” (STJ, 2ª Seção, CComp 2.879-0-0, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo – cf. *Código de Processo Civil comentado*, de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria A. Nery, Revista dos Tribunais, 10. ed., p. 1042).

Outro exemplo que podemos citar da nossa evolução legislativa, no que se refere à reafirmação da necessidade da inscrição dos atos de competência do registro de imóveis, ora para sua constituição, ora para sua validade perante terceiros, aproximando-nos, assim, do preconizado pelo princípio da concentração, diz respeito aos compromissos de venda e compra.

No que se refere a estes, encontramos a Súmula n. 239 do STJ, de 28-6-2000, que preconiza: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

Malgrado este entendimento, surgiu o Código Civil de 2002 (Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002), que trouxe em seu art. 1.417 a seguinte disposição: “Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, **e registrada no Cartório de Registro de Imóveis**, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel” (grifo nosso).

Assim, se já não estivesse claro pelo art. 1.225, VII, do Código Civil, que elencou o direito do promitente comprador no rol dos direitos reais, reafirmou o citado art. 1.417 a condição de direito real dos referidos compromissos, ressaltando ainda a necessidade do registro dele **para a constituição do direito real**.

Continua ainda o Código Civil em seu art. 1.418 dispondo que: “O promitente comprador, **titular de direito real**, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel” (grifo nosso).

Observa-se, então, pelo citado art. 1.418, que somente o titular do direito real, ou seja, o titular de compromisso de compra e venda no qual não se pactuou arrependimento e que foi registrado no registro de imóveis, tem direito a recorrer à utilização da adjudicação compulsória do imóvel, caso o promitente vendedor por qualquer motivo não outorgue a escritura definitiva depois de cumpridas as condições do contrato.

Este entendimento ainda não foi consolidado pelos nossos tribunais, de forma que podemos encontrar várias decisões ainda citando a referida súmula, mesmo hoje ela sendo frontalmente contrária à lei.

O processo de amadurecimento legislativo frente a nossa jurisprudência, todavia, por vezes é um processo lento, tanto que no caso das penhoras observa-se que entre a primeira lei específica, reconhecendo a necessidade do registro dela para validá-la perante terceiros, e a edição da súmula que consagrou seu reconhecimento, passaram-se nada menos do que 15 anos. Isto sem contar a regra geral do art. 169 da lei de registros públicos, que já previa sua inscrição e obrigatoriedade desde a alteração trazida pela Lei n. 6.216/75.

Apesar destes avanços aqui colacionados, encontramos também na legislação um lembrete claro de que o princípio da concentração ainda não é absoluto. Da mesma forma dá-se na Lei n. 7.433/85, que regulamenta a lavratura de escrituras públicas, e em seu decreto regulamentador (Decreto n. 93.240/86), que determinam a apresentação de certidões de feitos ajuizados em nome do alienante ou instituidor do direito real, consagrando a publicidade processual e deixando claro que ela pode vir a afetar o direito real, mesmo se não inscrita na matrícula do imóvel. Se este não fosse o intuito do legislador, não haveria por que ele exigir as referidas certidões, uma vez que já teria exigido a certidão negativa de ônus expedida pelo registro de imóveis.

É certo que os dispositivos legais supracitados são de uma outra época, em que não existia, por exemplo, a possibilidade de se realizar a chamada averbação premonitória, e que a tendência legislativa se dava no sentido da concentração. Todavia, não poderíamos deixar de trazê-los como exceção ao princípio ora em análise.

Mais recentemente, o governo federal editou a Medida Provisória n. 656, de 7 de outubro de 2014, convertida na Lei n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015, a qual trouxe para a legislação pátria grandes avanços na efetiva adoção do princípio da concentração.

Por essa norma, em seus arts. 54 a 58, os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que ***não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula*** do imóvel as seguintes informações:

- I – registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
- II – averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei n. 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;
- III – averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e
- IV – averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 do Código de Processo Civil.

É extremamente interessante o parágrafo único do art. 54, que prevê que ***não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção***, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei n. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Observa-se, então, em relação ao princípio da concentração, que estamos caminhando para atingir a sua plenitude, na qual não deverão mais ser aceitas exceções baseadas na publicidade natural do ato, publicidade administrativa (como no tombamento) ou na publicidade processual dele, o que garantirá uma enorme segurança jurídica às partes, que não precisarão mais se preocupar com a possibilidade de serem surpreendidas com a oposição de direitos que não se encontravam na matrícula.

Atos Praticados na Matrícula (Diferença entre Registro e Averbação)

Já salientamos que a matrícula é o cadastro do imóvel na serventia registral imobiliária sobre o qual deverão ser assentados todos os atos previstos em lei que digam respeito ao imóvel ou às partes que por qualquer motivo figurem nestes direitos. Posto isto, estes atos que devem ser praticados na matrícula, na legislação atual, devem necessariamente tomar a forma de registro ou de averbação.

Reforçando este entendimento, encontramos o art. 232 da Lei n. 6.015/73, que traz: “Cada lançamento de registro será precedido pela letra ‘R’ e o da averbação pelas letras ‘AV’, seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula (ex.: R-1-1, R-2-1, AV-3-1, R-4-1, AV-5-1 etc.)”.

A expressão “registro” em nossa legislação por vezes é utilizada de forma geral, querendo designar ato que tem ingresso no registro de imóveis, caso em que também abrangerá as averbações. O mesmo ocorre, atualmente, em relação à palavra inscrição. Todavia, em seu sentido estrito, podemos dizer que o registro é o ato praticado para constituição ou transmissão do Direito Real em si, enquanto as averbações seriam atos anexos praticados para alterar as condições do Registro ou mesmo extinguir seus efeitos.

Esta regra, porém, não é muito bem seguida pelos nossos legisladores, que algumas vezes, ignorando a sistemática registral, designam como atos de averbação a inscrição de direitos que se enquadrariam plenamente na descrição trazida anteriormente para os atos de registros, ora em virtude de situação específica destes atos, ora sem explicação aparente.

Desta forma, procuramos trazer neste capítulo alguns destes atos para a fixação de suas peculiaridades.

Começamos pelo item 16, inciso II, do art. 167 da Lei n. 6.015/73, que traz a determinação do ato de averbação para inscrição dos contratos de locação para exercício do direito, de preferência em contraposição ao item 3, inciso I, do mesmo artigo, que determina o registro dos mesmos contratos para o direito de vigência quando da alienação do imóvel.

Em primeiro lugar, cumpre-nos ressaltar que não é o contrato de locação que encontra inscrição no registro de imóveis, mas, sim, a sua cláusula de vigência ou a sua cláusula de preferência.

A cláusula de vigência é aquela que determina que no caso de alienação do imóvel durante o período da locação, o novo proprietário é obrigado a respeitar o restante do período contratual de locação, mesmo esta não tendo sido firmada diretamente com ele, mas, sim, com o antigo proprietário.

Necessita de registro na serventia imobiliária para que tenha validade perante terceiros. Isto se dá tendo em vista que o contrato de locação é um contrato meramente obrigacional e, como tal, tem validade apenas entre as partes signatárias.

Assim, para que uma cláusula dele atinja terceiros, é imprescindível que esta se revista da publicidade registrária. Deste modo, terceiros interessados na aquisição do imóvel terão notícia da restrição pendente sobre ele antes de realizar o negócio e assim poderão ponderar a viabilidade da aquisição segundo seus interesses.

Seu ingresso no registro de imóveis se dá por meio do registro por se tratar de verdadeiro ônus sobre o imóvel, visto que o novo proprietário pode ser obrigado a se manter privado do uso direto do imóvel, mantendo-se vinculado ao contrato anterior.

Já a cláusula de preferência é a que determina que no caso de alienação da coisa locada, o locatário terá direito a adquirir prioritariamente a coisa se oferecer o mesmo valor e condições oferecidas por terceiros.

Seu ingresso no registro de imóveis se dá mediante ato de averbação, pois, diferentemente da vigência que configura um verdadeiro ônus sobre o imóvel, a preferência mais se assemelha a uma condição que tem que ser respeitada em caso de alienação do bem.

Outra situação que exige uma análise detalhada dos atos diz respeito ao item 3, inciso II, art. 167 da Lei n. 6.015/73, que, apesar de especificar a constituição de um direito real (compromisso de compra e venda), determina que este ato se dará por meio de uma averbação ao dispor que: “dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta lei”.

Este dispositivo se opõe à regra estabelecida no item 9, inciso I, art. 167, da Lei n. 6.015/73, que dispõe: “dos contratos de

compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações”.

A mesma determinação para que o ato praticado seja o de registro, quando tratamos de inscrição de compromissos de venda e compra de imóveis loteados, é vista na Lei n. 6.766/76 (arts. 25 e 36).

Deste modo, observa-se que, de acordo com os dispositivos legais referidos, os compromissos de venda e compra, cessões e promessas de cessão a que alude o Decreto-lei n. 58/37, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta lei, deverão ser averbados no registro de imóveis, enquanto os demais compromissos de venda e compra que cumprirem os requisitos para ingresso na serventia imobiliária deverão ser registrados.

Neste caso específico, procurou o legislador manter a sistemática anterior para os loteamentos registrados antes da vigência da Lei de Registros Públicos, compatibilizando os novos atos com a regra geral registrária, segundo a qual a constituição de direito real deve se dar mediante ato de registro *stricto sensu*.

Para entendermos melhor esta diferenciação, é necessário que façamos um pequeno resgate de algumas regras vigentes antes da Lei n. 6.015/73. Quando estudamos a evolução do sistema registrário brasileiro, verificamos que antes da Lei n. 6.015/73 tinha vigência no Brasil o Decreto n. 4.867/39, no qual a organização dos atos praticados no registro de imóveis não se dava em função do imóvel, e sim do ato a ser praticado.

Assim, naquela época não existia um cadastro único para cada imóvel. Existiam, sim, vários livros, os quais continham assentamentos de atos específicos de todos os imóveis da Serventia. Desta forma, existia um livro especial para o registro dos loteamentos, o Livro n. 8. Neste livro eram feitas as inscrições de todos os loteamentos existentes na serventia e à margem da inscrição dos loteamentos havia uma coluna destinada às averbações, sendo previsto à época que os compromissos de compra e venda sobre estes imóveis loteados deviam ser averbados neste local.

Desta forma, com a mudança da legislação e a concentração dos atos na matrícula do imóvel, foi previsto para que os loteamentos fossem registrados diretamente na matrícula do imóvel, bem como os compromissos sobre os seus respectivos lotes. Todavia, os atos praticados na vigência da lei anterior eram válidos e perfeitos, não devendo ser repetidos. Em virtude disto, buscando evitar os transtornos que surgiriam pelo fato de parte dos atos praticados sobre um determinado loteamento encontrarem-se em um lugar (Livro n. 8 de registro de loteamentos) e outra parte em outro (matrículas a serem abertas no momento do registro de cada compromisso), decidiu optar o legislador por manter a sistemática antiga para os loteamentos que já a haviam iniciado.

Desta forma, no que se refere aos compromissos de venda e compra, cessão e promessa de cessão destes, eles serão averbados à margem do Livro n. 8, onde foi registrado o loteamento, se o registro foi feito na vigência do Decreto-lei n. 58/37 e antes da entrada em vigor da Lei n. 6.015/73. Todavia, se o ato foi praticado após a vigência da Lei n. 6.015/73, estes atos deverão ser registrados nas matrículas dos respectivos lotes.

O mesmo se dá em relação aos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei (art. 167, II, 6, Lei n. 6.015/73), pelos mesmos motivos.

Outro direito que pode trazer dúvidas em relação ao ato a ser praticado na serventia imobiliária e que trouxe grandes discussões a respeito do tema, em virtude das alterações trazidas pela Lei n. 10.444/2002, é a penhora. A Lei n. 10.444/2002 alterou o Código de Processo Civil anterior, trazendo modificações nos §§ 4º e 6º do art. 659 e no art. 698. Entre estas modificações, o legislador, dentro do texto da lei, referiu-se à averbação da penhora no registro de imóveis para sua validade perante terceiros.

Transcrevemos aqui o § 4º do citado art. 659, que trouxe a referência mencionada: “A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exequente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 652, § 4º), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, a respectiva **averbação** no ofício imobiliário, mediante a apresentação de certidão de inteiro teor do ato, independentemente de mandado judicial” (grifo nosso).

A utilização deste termo trouxe grandes discussões sobre o fato de o legislador ter tido ou não o intuito de mudar o tipo de ato praticado para a inscrição da penhora na serventia imobiliária.

Contudo, muitos estudiosos expressaram suas opiniões no sentido de a expressão ter sido utilizada equivocadamente pelo legislador,

visto que a referida lei não trouxe explicações para os motivos da inversão dos conceitos consagrados pela sistemática registrária. Este argumento ficou ainda fortalecido pelo fato de o legislador não ter determinado a alteração do tipo do ato registrário a ser praticado sobre o referido direito na Lei n. 6.015/73, que continuou a determinar em seu art. 167, I, 5, o registro das penhoras. Os referidos estudiosos alegaram também que, como não houve a determinação legal de alteração do tipo registrário na Lei n. 6.015/73, surgiu um conflito de normas, e neste caso, como a Lei n. 6.015/73, que é a lei de registros públicos, é especial em relação ao Código de Processo Civil, teria prevalecido neste conflito.

Em virtude de todo o exposto, a maioria dos estados da federação continuaram a determinar que se proceda ao registro das penhoras.

Todavia, no estado de São Paulo, a questão foi apreciada pela Corregedoria Geral de Justiça, como se pode verificar na Apelação Cível n. 948-6/8 da comarca de São José do Rio Preto, publicada no *DOJ*, de 26-1-2009, da qual foi relator o desembargador Ruy Camilo e onde constou que: “Na espécie, o que se discute é o ingresso no registro imobiliário de certidão de penhora de imóvel, efetivada em processo jurisdicional. Embora pela Lei de Registros Públicos tenha sido previsto o registro da penhora de imóveis (art. 167, I, n. 5), não há como desconsiderar que, nos termos do art. 659, § 4º, do Código de Processo Civil de 1973, com as alterações introduzidas pela Lei n. 11.382/2006, o ato em questão passou a comportar averbação”.

Não confundir esta averbação com a averbação premonitória introduzida inicialmente no nosso sistema pela Lei n. 11.382/2006, a qual é feita antes da realização efetiva da penhora e só tem como objetivo dar publicidade registral à existência do processo.

Além destes títulos que por vezes podem gerar dúvida sobre qual ato deve ser praticado no registro de imóveis, seja em virtude das discussões a respeito do tema, seja em função de sua proximidade com outros direitos semelhantes que receberam do legislador tratamento diverso, encontramos ainda alguns direitos que, para ingressarem no registro de imóveis, necessitam da realização de mais de um ato.

Assim, podemos citar como um destes casos o instituto do fideicomisso, que será analisado mais adiante, de forma que nos focaremos aqui apenas nos atos que são necessários para sua inscrição no registro de imóveis.

Desta forma, a inscrição do fideicomisso no registro de imóveis deve ser constituída por dois atos. O primeiro deverá ser o registro do título que efetua a transmissão da propriedade do imóvel fideicometido do fideicomitente para o fiduciário. Já o segundo caracteriza-se pela averbação da constituição do fideicomisso, na qual se consignarão as condições impostas ao fideicomisso, bem como o nome e qualificação do segundo beneficiado, ou seja, do fideicomissário.

Situação semelhante ocorre com as doações com cláusulas de incomunicabilidade, inalienabilidade e/ou impenhorabilidade. Nestes casos, também se deve proceder ao registro da doação (art. 167, I, 33, da Lei n. 6.015/73) e à averbação das referidas cláusulas (art. 167, I, 11, da Lei n. 6.015/73).

Quando tratamos de servidões, existem vários tipos a serem analisados, sendo que alguns deles estabelecem uma relação entre dois imóveis específicos, criando uma situação de dominância e serviência. Nestes casos, além do registro normal da servidão a ser feito no prédio serviente, ou seja, aquele que está recebendo a constrição, deverá ser realizada também a averbação da situação no prédio dominante com remissões recíprocas. Esta averbação é necessária para a publicidade registral da posição de dominância do referido prédio, trazendo quais os direitos esta situação lhe garante.

No caso das cédulas de crédito, a maioria delas deve ser registrada no Livro n. 3 (Registro Auxiliar), sendo que encontramos como exceção a esta regra as cédulas de crédito hipotecárias decorrentes das hipotecas criadas pelo Decreto-lei n. 70/66, que são averbadas na matrícula do imóvel onde se encontra registrada a hipoteca a que se referem e as cédulas de crédito bancárias, as quais não se registram nem averbam na serventia imobiliária por falta de previsão legal.

Importante ressaltar que no caso das cédulas, além da previsão para possível registro, averbação ou não registro delas, devemos levar em consideração a constituição do direito real de garantia que a maioria delas traz em si. Desta forma, se estivermos tratando, por exemplo, de uma cédula de crédito rural hipotecária, além do registro dela no Livro n. 3, devemos proceder ao registro da hipoteca na matrícula do imóvel para sua constituição. Se estivermos tratando de uma cédula bancária que tem como garantia um penhor rural, esta deverá ser registrada no Livro n. 3, não pelo fato da cédula em si, mas, sim, para garantir a constituição do penhor. Do mesmo modo que, se a serventia recebe uma cédula bancária com garantia hipotecária, esta deverá ser registrada na matrícula do imóvel que está sendo dado em garantia, visando constituir a hipoteca.

No caso das separações, divórcios, declaração de nulidade ou anulação do casamento, devemos analisar se está ou não ocorrendo a

partilha dos bens. Caso não esteja ocorrendo a partilha dos bens, a serventia deverá apenas averbar nas matrículas dos imóveis pertencentes a qualquer das partes a mudança do estado civil (art. 167, II, 14, da Lei n. 6.015/73).

Todavia, quando estivermos lidando com a partilha de bens, estaremos lidando com um ato de transmissão de direitos que deixaram de pertencer ao casal e passaram a pertencer a um deles exclusivamente ou a ambos, mas não mais no regime de comunhão, mas, sim, pelas regras de condomínio comum do Código Civil. Neste caso, então, além da averbação de mudança do estado civil, a serventia deverá realizar o registro da partilha dos bens (art. 167, I, 25, da Lei n. 6.015/73).

Feito este breve estudo sobre alguns dos direitos que podem gerar dúvida sobre o tipo do ato a ser praticado no registro de imóveis, cumpre-nos entrar na esfera da taxatividade ou não dos direitos que podem ser inscritos na serventia imobiliária.

No que se refere a este tema, já analisamos, quando tratamos do princípio da legalidade no registro de imóveis, que o rol dos atos sujeitos a registro na serventia é taxativo, ou seja, exaustivo, somente os direitos elencados expressamente em lei podem ter ingresso na serventia registral imobiliária.

Porém, quando tratamos do rol das averbações possíveis no Registro de Imóveis, encontramos o art. 167, II, da Lei n. 6.015/73, que elenca uma série de hipóteses que ensejam este ato. Todavia, o art. 246 da mesma lei deixa claro que o referido rol é meramente exemplificativo, tendo em vista que coloca que também serão objeto de averbação outras ocorrências que por qualquer modo alterem o registro.

Sobre o tema, entretanto, muito importante chamarmos a atenção para o fato de que a abertura existente nos atos de averbação não permite que peguemos direitos que originalmente comportariam registro no registro de imóveis, mas que não foram elencados pelo legislador dentro do rol apto ao ingresso na serventia, e o transformemos em atos averbatórios para burlar a taxatividade dos atos de registro adotada pelo nosso sistema.

Assim, estas averbações abertas, ou seja, não previstas expressamente em lei, que podem ser praticadas no registro de imóveis, são aquelas que por qualquer modo alterem o registro. Ou seja, neste caso estamos falando das averbações puramente acessórias de um registro já existente. O motivo para o legislador trazer esta abertura decorre justamente do fato de que ficaria impossível prever de forma taxativa todas as situações que poderiam surgir e implicar em alterações em um registro preexistente.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Registro de Imóveis – Concurso de Ingresso – Minas Gerais – 2011) No Registro de Imóveis, a averbação da alteração do nome:

- a) pode ser feita à vista de escritura pública declaratória.
- b) pode ser feita à vista da própria escritura pública de compra e venda, pois ela tem fé pública e faz prova plena.
- c) pode ser feita à vista da carteira de identidade do interessado, expedida por Órgão competente e dotado de fé pública, ficando arquivada fotocópia autenticada.
- d) somente pode ser feita em face de decisão em processo de Dúvida.
- e) só pode ser feita quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil.

Resposta: E

(Paraíba– 2013) Assinale a alternativa que corresponda, respectivamente, a atos de registro e averbação, no Ofício de Registro de Imóveis.

- a) Instituição de bem de família e servidões em geral.
- b) Cessão de crédito imobiliário e extinção da concessão de direito real de uso.
- c) Cédulas hipotecárias e contrato de locação, para fins de exercício de direito de preferência.
- d) Cédulas de crédito rural e contrato de locação, para fins de exercício de direito de preferência.

Resposta: D

(Questão Oral – 7º Concurso – São Paulo) O que é registro *stricto sensu* e *lato sensu*?

Resposta: Registro *lato sensu* são todos os atos inscritíveis realizáveis perante o RI. São eles:

- 1) Registro Estrito Senso (atos de Registro – quase todos previstos no art. 167, I, LRP), tanto no Livro n. 2 quanto no n. 3.
- 2) Averbações (previstas de forma exemplificativa no art. 167, II, por força do art. 246, LRP).
- 3) Abertura de Matrícula.

(Questão Oral – 7º Concurso – São Paulo) O artigo 167 LRP é taxativo ou exemplificativo?

Resposta: O art. 167, I, LRP (atos de registro estrito senso) é taxativo, mas não exauriente (existem outros atos de registro em leis diversas). Já o art. 167, II, LRP, que trata das averbações, é exemplificativo, pois o art. 246, LRP, permite outras averbações (hipótese genérica).

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

(Questão Oral – 7º Concurso – São Paulo) A promessa de permuta irretratável e irrevogável tem ingresso no registro de imóveis?

Resposta: Em regra, não é registrável por falta de previsão legal em virtude da taxatividade dos atos sujeitos a registro.

EXCEÇÃO: incorporação imobiliária, sendo que, além dos requisitos normais, o promissário adquirente da propriedade em incorporação terá direito a imitir-se na posse do terreno com possibilidade de alienação deste em frações ideais, bem como a demolição e construção na sua área (art. 32, *a*, da Lei n. 4.591/64).

Também não estão sujeitos a registro, em virtude da taxatividade dos atos registrários, as promessas de doação, promessas de dação em pagamento, os contratos de comodato, entre outros.

Qualificação Registral

A qualificação registral pode ser definida como o poder-dever do registrador de verificar a existência no título de todos os requisitos necessários para que ele possa ingressar no registro de imóveis. Em outras palavras, a qualificação registrária consiste na verificação pelo registrador de que o título obedece a todos os princípios registrais e em especial à legalidade.

A análise da legalidade do título engloba não só as características extrínsecas formais do título como também os elementos de validade e existência do negócio jurídico, tais como objeto lícito e não defeso em lei, partes capazes, forma prescrita ou não defesa em lei etc.

Desta forma, o registrador deve buscar no título possíveis causas de invalidade do negócio que ele representa. Devemos lembrar que em nosso sistema registral vige a presunção relativa de veracidade dos atos inscritos na serventia imobiliária, o que significa dizer que os atos inscritos no registro de imóveis são considerados válidos e eficazes, salvo se for decretada a sua invalidade por vícios existentes na formação dos direitos neles expressos. Em virtude disto é que podemos dizer que a qualificação registral busca ao máximo prevenir possíveis decretações de invalidade de direitos que já tiveram ingresso no registro de imóveis, exercendo um papel de filtro destes direitos antes que consigam inscrição.

Por este motivo, o registrador imobiliário deve examinar minuciosamente os títulos apresentados, tanto sob o aspecto formal quanto sob o aspecto material, e, dentro dos limites da qualificação registrária, acatá-los para o registro, ou, caso contrário, emitir o seu parecer explicitando os motivos da impossibilidade do seu registro.

Assim, caso o registrador entenda que o título não atende a algum dos requisitos registrários, deverá elaborar uma nota de devolução FUNDAMENTADA contendo os motivos de sua recusa, bem como as exigências que devem ser cumpridas para que o título possa ter ingresso no fôlio real.

Se a parte não concordar com os motivos e as exigências feitas pelo registrador ou não puder cumpri-las, poderá requerer que seja o título remetido ao Juiz Corregedor Permanente com a suscitação de dúvida.

Importante destacar que a parte pode requerer a suscitação não somente quando não concordar com as exigências, mas também quando for impossível cumpri-las. Essa impossibilidade deve ser analisada com muito cuidado pelo juiz, pois não é qualquer dificuldade que acarreta isso, sob pena de o mecanismo ser usado para fraudar a lei. Tal impossibilidade deve ser absoluta e não pode decorrer da ação ou omissão da parte e nem pode implicar a supressão da manifestação de vontade de outra pessoa*. [11](#)

As exigências para qualificar o título para o registro deverão ser feitas todas de uma vez, considerando-se irregular e protelatória a prática de exigências sucessivas quando os motivos já se encontravam presentes nos documentos apresentados desde o primeiro exame.

Temos, então, que o oficial deverá fazer a análise do título inteiro antes de emitir uma nota de devolução, não devendo interromper o exame já no primeiro empecilho registrário, pois poderão haver outros, os quais deverão também ser apontados na devolução.

Todavia, existem situações em que a devolução com exigências solicita a apresentação de novos documentos para complementar o ato a ser registrado e enquadrá-lo nos requisitos registrais. Nestes casos, ao analisar esta segunda documentação que está sendo apresentada, e que não o tinha sido até o momento, pode o registrador encontrar outros problemas que impeçam o registro, situação em que deverá realizar uma segunda nota de devolução e, neste caso, não estará agindo em desacordo com o princípio da eficiência que norteia os atos administrativos. Isto se dá porque, nesta hipótese, não teria como o registrador antever estes problemas para colocá-los na primeira devolução, visto que o documento ainda não havia sido apresentado à serventia.

TODO E QUALQUER TÍTULO, independentemente de sua origem, que ingresse na serventia imobiliária passará por esta qualificação para verificar se está apto para o registro. Assim, devem passar pela qualificação registral tanto as escrituras públicas quanto os atos particulares, bem como os títulos judiciais.

O fato de os títulos terem tido origem em uma autoridade judiciária não retira o poder-dever do registrador de proceder à

qualificação registrária deles e, em consequência disto, não isenta o registrador de possíveis responsabilizações decorrentes da falta de qualificação ou da qualificação incompleta destes títulos.

Todavia, a verificação da conformidade dos títulos judiciais com a legislação registrária não pode invadir a esfera jurisdicional. Isto significa que *a qualificação não pode atingir o mérito da decisão judicial*, restringindo-se à verificação de suas formalidades extrínsecas, a respeito das quais não se tenha tratado dentro da parte dispositiva da sentença.

Desta forma, se chega à serventia um mandado determinando a transmissão da propriedade do nome de Fulano para Sicrano sem trazer outras determinações, o registrador deverá exigir que o imóvel esteja no nome do Fulano. Se for imóvel rural, deverá exigir a apresentação do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR) e do Imposto Territorial Rural (ITR) dos cinco últimos exercícios, como o faria para qualquer outra transmissão de imóvel rural. Se Fulano for uma pessoa jurídica ou se estiver incurso nas leis previdenciárias que determinam a apresentação da certidão negativa de débitos do INSS para alienação ou oneração do imóvel, esta deverá ser solicitada. O imóvel deve estar perfeitamente descrito e caracterizado no título, e esta descrição deve coincidir com a constante da matrícula; o mesmo se dá em relação às partes, e assim por diante. Como se vê, o registrador deverá exigir todos os requisitos do registro, podendo contestar e solicitar complementações no título em todos os aspectos que não envolvam a ordem direta, ou seja, a transmissão.

Situação diversa ocorrerá se na ordem judicial estiver constando a determinação da transmissão do imóvel do Fulano para o Ciclano, independentemente da apresentação do CCIR e dos cinco últimos ITRs, por exemplo, caso em que estes documentos não serão exigidos, independentemente de, em regra, serem necessários para este tipo de transmissão.

Neste caso, não cabe ao registrador contestar a exatidão do decidido, mesmo porque as partes que se sentirem prejudicadas por uma decisão judicial possivelmente equivocada têm os meios corretos para recorrer, e estes meios não envolvem a serventia imobiliária, que não tem o papel de revisora de decisões judiciais.

Ressalta-se que, da mesma forma que o registrador não tem competência para contestar o mérito de decisões judiciais, não tem responsabilidade pelos atos destas emanados.

Segundo Marcelo Fortes Barbosa Filho, em artigo intitulado “O registro de imóveis, os títulos judiciais e as ordens judiciais”, em Sérgio Jacomino (Org.), *Thesaurus registral, notarial e imobiliário*, “a circunstância de exhibir-se a inscrição título de origem judicial não implica isenção dos requisitos registrários, incumbindo ao registrador: a) verificar a competência (absoluta) da autoridade judiciária; b) aferir a congruência do que se ordena ao registro com o processo respectivo; c) apurar a presença das formalidades documentais; d) examinar se o título esbarra em obstáculos propriamente registrários (por exemplo: legalidade, prioridade, especialidade, consecutividade)”.

Prossegue ainda o referido autor ao afirmar que: “Não se torna ineficaz ou inválida uma sentença judicial pelo fato de lhe ser vedado o registro, porque essa vedação não interfere com a validade e com a eficácia próprias da decisão judiciária, senão apenas verifica se o título enquadra com as exigências do registro imobiliário”.

Em resumo, o registrador tem o poder-dever de proceder à qualificação registrária dos títulos judiciais, apontando todos os aspectos que impediriam o registro como se fosse qualquer outro tipo de título, abstendo-se apenas de contestar o mérito das referidas decisões. Em virtude disto, ao proceder desta forma, está agindo dentro do estrito cumprimento de seu dever legal, não podendo ser penalizado com o crime de desobediência.

Neste sentido, encontramos decisão do Supremo Tribunal Federal, de que foi relator o Ministro Marco Aurélio. Esta assim declarou: “O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal – crime de desobediência – pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado” (*Habeas Corpus* 85.911/9-MG, julgado em 25-10-2005).

Também não há que no caso em análise se cogitar o crime de prevaricação (art. 319, CP), visto que agir de acordo com os ditames legais impostos pelo exercício de suas funções em nada se assemelha à prática de atos contra expressa disposição legal, visando atender a sentimento ou interesse pessoal.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Serviços de Notas e de Registros – Provedimento por Ingresso – Maranhão – 2011) Acerca da qualificação registral, é correto afirmar que:

- a) Nas escrituras, lavradas em decorrência de autorização judicial, serão dispensadas as referências à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.
- b) Todos os títulos, inclusive os judiciais, deverão ser qualificados, sendo passíveis de devolução.
- c) Os títulos públicos ou judiciais perfectibilizados quando de sua lavratura ou expedição deverão ser analisados com base nos requisitos legais vigentes à época daquelas.
- d) Consideram-se regulares, para efeito de matrícula, os títulos judiciais nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

Resposta: B

(Ceará – 2010) No que concerne ao registro de títulos judiciais na Serventia Registral Imobiliária, assinale a alternativa INCORRETA:

- a) Nas cartas de sentença e formais de partilha, o escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.
- b) Os títulos judiciais não estão sujeitos à análise e exigências da qualificação registral.
- c) Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial.
- d) A decisão judicial é uma das hipóteses de cancelamento de matrícula.

Resposta: B

Procedimento de Dúvida

Verificamos anteriormente que o registrador deve promover a qualificação de todos os títulos que ingressam na serventia imobiliária e que, caso esta qualificação resulte negativa, deverá o mesmo elaborar, de forma fundamentada, nota de devolução do título, contendo as exigências feitas pelo oficial para que o título se torne apto para ser inscrito no registro imobiliário.

Caso o apresentante não concorde ou não possa cumprir as referidas exigências, poderá requerer ao oficial a suscitação de dúvida a ser analisada, em primeira instância, pelo Juiz Corregedor Permanente da serventia, ou seja, aquele que tem a competência administrativa de fiscalização direta dela (art. 198 da Lei n. 6.015/73).

O pedido de suscitação de dúvida pode ser motivado pelo inconformismo com a exigência do oficial ou com a impossibilidade desta ser atendida. Em ambos os casos, buscará uma reavaliação do juízo qualificador negativo do oficial pelo juiz corregedor permanente da serventia ou, em grau de recurso, pelo Conselho Superior da Magistratura (ou o órgão a quem a lei de organização judiciária do respectivo Estado determinar ser competente).

Muito embora esteja previsto no capítulo referente ao registro de imóveis da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73) em seus arts. 198 e seguintes, tal procedimento se aplica para todas as espécies de registros públicos regulados por essa lei (art. 296 da Lei n. 6.015/73).

Não cabe, contudo, quanto aos atos praticados pelos tabeliães de notas ou de protesto por falta de previsão legal. No Estado de São Paulo, também não cabe suscitação de dúvida para atos de averbação, mas somente para atos de registro *stricto sensu*, conforme posição histórica consolidada da jurisprudência administrativa bandeirante.

A dúvida registral pressupõe a existência de juízo de qualificação registral negativa, manifestada por escrito em uma nota de exigência (art. 198 da LRP). A lei não restringe a possibilidade de requerer a suscitação à pessoa juridicamente interessada, mas amplia o rol de legitimados ao estabelecer que o mero apresentante do título pode requerer diretamente ao oficial que seja suscitada a dúvida, nos termos do *caput* do art. 198 da LRP*[12](#).

Importante destacar que o princípio da rogação é de fundamental aplicação para suscitação de dúvida, pois o registrador, em regra, não pode suscitar de ofício. A suscitação *ex officio* é admitida excepcionalmente em alguns raros dispositivos legais, como nos arts. 115, parágrafo único, e 156, parágrafo único, ambos da LRP.

Não obstante a via normal de instauração da dúvida seja pelo registrador, a pedido da parte, a jurisprudência há muito tem admitido a chamada dúvida inversa, pela qual a parte pede a instauração da dúvida diretamente ao juiz corregedor permanente, analisada mais adiante.

O art. 198 da Lei n. 6.015/73 estabelece as regras para instrução do procedimento de dúvida, dispondo que, após o requerimento do interessado para que seja suscitada a dúvida, o oficial anotará à margem da prenotação no protocolo a ocorrência da dúvida.

Este procedimento é necessário, visto que, segundo o art. 188 da Lei n. 6.015/73, protocolizado o título, proceder-se-á ao registro dentro do prazo de 30 dias. Esta disposição é completada pelo art. 205 da Lei n. 6.015/73, que estabelece que cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

Desta forma, observa-se que é necessária a anotação à margem da prenotação do título no livro protocolo para que o oficial consiga controlar adequadamente o prazo de validade desta, visto que das disposições citadas se extrai que o oficial tem o prazo de 30 dias para registrar o título; caso ocorra a devolução dele com exigências, o apresentante deve atendê-las dentro do referido prazo; caso contrário, o oficial deve proceder ao cancelamento do protocolo por decurso de prazo.

Todavia, se houver a suscitação de dúvida, verificamos que ocorre a suspensão do referido prazo, tendo em vista que se deve aguardar a decisão do juiz competente para que, procedendo-se ou não à inscrição do direito contido no título, o oficial possa encerrar a prenotação, de acordo com o que se extrai do art. 203 da Lei n. 6.015/73.

Seguindo com a análise do art. 198, ele determina que, após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, o oficial deverá rubricar todas as folhas da suscitação de dúvida montando um processo que será encaminhado ao fórum. Em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 dias. Na sequência, certificará no procedimento de dúvida a notificação para ciência do apresentante dos termos da dúvida e remeterá o referido procedimento ao juízo competente. Dentre os documentos que instruem a dúvida deve constar necessariamente o título original e as razões da dúvida.

O art. 199 da Lei n. 6.015/73 deixa claro que não existe a chamada revelia no procedimento de dúvida, ao dispor que, caso o interessado não impugne a dúvida diretamente perante o juiz competente no prazo de 15 dias a ele conferido pela lei, esta ainda será julgada por sentença. Contudo, sendo apresentada impugnação, esta deve se referir apenas a questões documentais, pois a decisão do juiz corregedor deve-se ater apenas ao juízo de admissibilidade do registro do título apresentado.

Por isso não se admite pedido de produção de prova de qualquer natureza, pois o título deve ser pré-constituído e apto a ser registrado. Exceção é admitida quando a parte alega absoluta impossibilidade de atender às exigências do registrador, a fim de provar essa absoluta impossibilidade (simples dificuldade em atender as exigências não fundamenta a contentio da dúvida), mas mesmo assim de forma mínima e mais simples possível.

Não se admite que a parte atenda, no curso do procedimento de dúvida, qualquer das exigências anteriormente formuladas, pois admitir isso seria criar forma de artificiosamente prolongar o efeito do protocolo, especialmente a prioridade, para além do prazo legal de 30 dias previsto no art. 204 da LRP.

Também não se admite irresignação parcial na impugnação, ou seja, a parte deve impugnar todos os óbices levantados pelo registrador, pois se um só subsistir, o título permanece sem poder ser registrado. Diferentemente do que ocorre com a simples ausência da impugnação, a irresignação parcial do requerente faz presumir a concordância da parte com as razões não impugnadas. A consequência lógica disso é que a parte concorda com o juízo negativo, uma vez que o título somente poderá ser registrado quando for perfeitamente adequado às normas vigentes.

O procedimento analisado é o procedimento convencional de suscitação de dúvida previsto pela lei. Além deste, encontramos na nossa doutrina e jurisprudência a chamada **dúvida inversa**.

Na dúvida convencional, ou direta, o apresentante requer ao oficial que este suscite a dúvida. Já na chamada dúvida inversa, esta suscitação é feita diretamente pelo interessado, que apresenta suas razões e os motivos da dúvida ao juiz competente, sem o intermédio do oficial. A única diferença prática, além de ser apresentada diretamente ao juiz corregedor permanente, é que será remetido ao registrador o procedimento para que este protocolize o título.

Apesar de não previsto em nossa legislação, este tipo de dúvida foi admitido pela nossa doutrina e jurisprudência com base na economia processual. Isto tendo em vista que caso o juiz não aceitasse a apresentação da dúvida e enviasse a parte para a serventia imobiliária para que a dúvida fosse levantada pelo oficial, como previsto na legislação, o oficial não poderia se negar à suscitação dela, não importa os motivos da parte, de acordo com o art. 30, XIII, da Lei n. 8.935/94, de modo que em última análise a dúvida percorreria um caminho mais longo, mas chegaria ao juiz da mesma forma.

Deste modo, apresentados as razões da dúvida e seus motivos diretamente pela parte ao juiz competente, este intimará o oficial da suscitação da dúvida para que este faça as devidas anotações no livro protocolo e encaminhe ao juízo suas razões para a devolução, seguindo o procedimento a partir daí da mesma forma que o procedimento de dúvida comum.

Com ou sem impugnação, sendo dúvida direta ou indireta, o procedimento necessita da manifestação do Ministério Público no prazo de 10 dias (art. 200 da LRP). Após, o corregedor permanente irá proferir sentença de mérito (art. 203 da LRP) ou meramente extintiva (exs.: pedido de desistência da parte, perdimento ou falta posterior do objeto), no prazo de 15 dias, com base nos elementos constantes dos autos.

De acordo com o art. 203 da Lei n. 6.015/73, se a dúvida for julgada **procedente**, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação. Todavia, se for julgada **improcedente**, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado ou certidão da sentença, que ficarão arquivados para que desde logo se proceda ao registro, declarando ao oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo. Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o

terceiro prejudicado conforme o art. 202 da LRP.

Note que o oficial não tem competência para recorrer da dúvida, de modo que, se ela for considerada improcedente, este estará obrigado a realizar o registro ainda que continue não concordando com o fato. Sendo sentença em procedimento administrativo, não pode produzir o efeito da coisa julgada processual para as partes. Contudo, para o registrador afetado, produz efeito normativo, vinculando sua atuação, quer para a prática do registro, quer para obstar a prática do mesmo. Por este motivo, o oficial não será responsável por eventuais prejuízos decorrentes desta inscrição, no que se refere aos problemas por ele apontados.

O procedimento de dúvida é um procedimento de natureza administrativa, de modo que sua decisão não impede o uso do processo contencioso competente (art. 204 da Lei n. 6.015/73). Esta disposição decorre do princípio da inafastabilidade da jurisdição, a qual está expressa no inciso XXXV do art. 5º da Constituição brasileira, nos seguintes termos: “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”.

No que se refere ao pagamento de custas extrajudiciais, apesar de terem regulamentação diversa em cada estado, dispõe a Lei n. 6.015/73 que os oficiais deverão devolver os valores pagos no ato da prenotação para a prática do registro, caso este não seja efetuado, mas poderá reter parte do valor a título de pagamento pelas buscas e pela prenotação (art. 206).

Já no que se refere às custas judiciais, dispõe a referida lei que haverá autorização para cobrança apenas se a dúvida for julgada procedente, ou seja, se for apurado que o oficial tinha razão e que o título não tem condições de ingresso na serventia registrária da forma que se apresenta (art. 207).

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Serviços Notariais e de Registro – Área Notarial – Rio Grande do Sul – 2004) Assinale a assertiva correta quanto à oposição de dúvida.

- a) A dúvida pode ser suscitada pelo tabelião de protesto de títulos, quanto aos aspectos materiais do título, ou pelo interessado, quanto aos aspectos formais.
- b) A dúvida inversa ou dúvida às avessas pode ser suscitada pelo terceiro prejudicado, seguindo o mesmo procedimento preconizado na Lei dos Registros Públicos.
- c) Se a dúvida for julgada improcedente, caberá ao interessado o pagamento das custas.
- d) A dúvida, mesmo não impugnada, será julgada por sentença.
- e) Poderão interpor recurso de apelação da sentença que julgar a dúvida, com ambos os efeitos, o Ministério Público, o tabelião de protesto de títulos, o interessado ou o terceiro prejudicado.

Resposta: D

(Ceará – 2010) Assinale a alternativa correta em relação à suscitação de dúvida no Registro de Imóveis, consoante à Lei n. 6.015/73:

- a) A decisão de dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.
- b) Para a sentença que julgar a dúvida apenas o Ministério Público poderá interpor apelação com efeito devolutivo.
- c) No processo de dúvida se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de 30 dias, com base nos elementos constantes dos autos.
- d) O Oficial de Registro de Imóveis poderá suscitar dúvida independentemente de requerimento do interessado e tem legitimidade recursal.

Resposta: A

(6º Concurso – São Paulo) O inciso XIII do art. 30 da Lei n. 8.935/94 dispõe, dentre os deveres dos notários e oficiais de registro, o de “encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados...”. Assim,

- a) diante de qualificação positiva, deve ser encaminhado ao juízo competente o resíduo das dúvidas ainda pendentes dos interessados.
- b) se o notário ou oficial de registro estiver em dúvida sobre a prática do ato notarial ou de registro, deve formular consulta ao seu juiz corregedor.
- c) se os interessados não estiverem certos sobre a prática de ato notarial, o notário não o pode lavrar e deve encaminhar ao juízo a dúvida deles.
- d) diante de qualificação negativa, os interessados têm direito à requalificação em juízo, que não se pode obstar.

Resposta: D

(5º Concurso – São Paulo) A pessoa jurídica ABC Ltda. apresenta ao registrador imobiliário título aquisitivo de determinada unidade condominial registrada em sua serventia. Ao analisar o título, o registrador o qualifica negativamente e emite nota devolutiva enumerando 7 motivos para a recusa. Inconformada com um dos motivos enumerados, a pessoa jurídica ABC Ltda. suscita inversamente a dúvida junto ao Juízo Corregedor Permanente, postulando a superação do óbice com o qual não concorda, e se comprometendo a, após, satisfazer os 6 motivos restantes e com os quais concorda. Instado a manifestar-se, o oficial registrador revê seu posicionamento em relação ao motivo da recusa impugnado e concorda com o suscitante quanto a este mister, mantendo a recusa em relação aos demais motivos impeditivos. A dúvida deverá ser julgada

- a) prejudicada.
- b) improcedente.
- c) totalmente procedente.
- d) parcialmente procedente.

Resposta: A

(2º Concurso – São Paulo) Assinale o enunciado incorreto.

- a) A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.
- b) Da sentença que julgar a dúvida, poderão interpor apelação o interessado, o oficial registrador, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.
- c) Da sentença que julgar a dúvida cabe apelação com os efeitos devolutivo e suspensivo.
- d) Se o interessado deixar de impugnar a dúvida suscitada pelo oficial registrador, será ela, ainda assim, julgada por sentença.

Resposta: B

(Amapá – 2011) A respeito do procedimento de dúvida, é correto afirmar que

- a) terá natureza judicial ou extrajudicial, conforme a presença ou não de lide.
- b) se aplica exclusivamente aos registros de imóveis, e não às outras especialidades registrais.
- c) a respectiva sentença poderá ser objeto de apelação pelo interessado, pelo Ministério Público, pelo terceiro interessado e pelo Oficial Registrador.
- d) poderá ser suscitada de forma resumida pelo Oficial, bastando consignar a simples remissão ao texto legal pertinente e às falhas do título submetido a registro.
- e) em caso de improcedência será determinado ao Oficial que proceda ao registro do título.

Resposta: E

(5º Concurso – São Paulo) Quanto ao órgão competente do tribunal *ad quem*, no Estado de São Paulo, é correto afirmar que, em procedimento de dúvida de registro de imóveis, eventual apelação interposta será analisada

- a) pelo Plenário do Tribunal de Justiça.
- b) por uma das Câmaras do Tribunal de Justiça.
- c) pela Corregedoria Geral de Justiça.
- d) pelo Conselho Superior da Magistratura.

Resposta: D

(5º Concurso – São Paulo) Em relação ao procedimento de dúvida suscitada por Oficial de Registro de Imóveis, assinale a alternativa correta.

- a) Há, em seu âmbito, mesmo não ocorrendo litígio entre os interessados, mas apenas dissídio entre o requerente do registro e o Oficial Registrador, a existência de “causa”, a justificar o cabimento de recurso especial.
- b) Em processo de dúvida, é sempre cabível a ação rescisória.
- c) O tabelião de notas que lavrou a escritura objeto do procedimento de dúvida e a apresentou ao registro imobiliário é considerado interessado, para fins de interposição de recurso da sentença.
- d) A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

Resposta: D

(Serviços de Notas e de Registros – Provimento por Ingresso – Maranhão – 2011) Sobre o procedimento de suscitação de dúvida no registro de imóveis, assinale a alternativa INCORRETA:

- a) Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público, o oficial e o terceiro prejudicado.

- b) Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de quinze dias, com base nos elementos constantes dos autos.
- c) Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo legal de 15 dias, será ela, ainda assim, julgada por sentença.
- d) Se for a dúvida julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação.

Resposta: A

(5º Concurso – São Paulo) O interessado apresentou título para registro que, prenotado e submetido a qualificação, foi devolvido com exigências. Esgotado, sem o cumprimento da exigência, o prazo da prenotação, protocolou o interessado perante o Juízo Corregedor Permanente pedido administrativo de providências, instruído com cópia autenticada do título. Esse requerimento foi recebido como dúvida inversamente suscitada e encaminhado ao registrador para manifestação. Está correta a atuação do oficial registrador que se manifestou

- a) prontamente, renovando o prazo da prenotação e defendendo o óbice ao registro indicado na nota devolutiva anteriormente apresentada ao interessado.
- b) após prenotação da documentação encaminhada pelo Juízo, pelo descabimento da chamada dúvida inversa, cujo processamento não é admitido pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo.
- c) pela necessidade da apresentação do original do título para nova prenotação, defendendo a pertinência da exigência questionada.
- d) após prenotação da documentação encaminhada pelo Juízo, pela possibilidade de que a exigência fosse relevada, por determinação do Corregedor, em face da origem jurisdicional deste novo título.

Resposta: C

(6º Concurso – São Paulo) Assinale a alternativa incorreta.

- a) A sentença que julga procedente dúvida inversa mantém a recusa de registro do título (não difere da dúvida comum).
- b) É apelável a sentença proferida em dúvida de registro e, no Estado de São Paulo, a Egrégia Corregedoria Geral de Justiça é competente para o julgamento do recurso.
- c) A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.
- d) O procedimento de dúvida deve ser sempre instruído com o título original.

Resposta: B

(Mato Grosso – 2014) Considerando a regulamentação do procedimento de dúvida na Lei n. 6.015/73, assinale a alternativa correta.

- a) A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente, desta forma, descabe ao interessado apelar da decisão que julgou improcedente a dúvida suscitada.
- b) Ainda que o interessado não impugne a dúvida no prazo de quinze dias, será ela julgada por sentença, e, em caso de improcedência, deverá o oficial proceder ao registro solicitado, averbando a referida sentença no Protocolo.
- c) A ocorrência da dúvida será anotada no Protocolo, à margem da prenotação, e, transitada em julgado a decisão que julgou procedente a dúvida, dar-se-á ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação.
- d) Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos trinta dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais, razão pela qual, havendo suscitação de dúvida, esta deverá ser julgada dentro do referido prazo.
- e) No processo de dúvida, serão devidas custas, a serem pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada improcedente.

Resposta: C

(Bahia – 2014) Em relação aos procedimentos referentes à dúvida, assinale a opção correta.

- a) Transitada em julgado a decisão da dúvida julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte.
- b) No processo de dúvida, as custas devem ser pagas pelo interessado, independentemente de a dúvida ser julgada procedente ou não.
- c) A decisão de dúvida tem natureza jurídica eminentemente judicial.
- d) Tais procedimentos relativos à impugnação da dúvida dispensam a oitiva do Ministério Público.
- e) Não havendo impugnação da dúvida no prazo de quinze dias, o processo será arquivado.

Resposta: A

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) O que é a dúvida registrária?

Resposta: É um procedimento administrativo que permite a requalificação judicial de título que teve qualificação negativa perante o Oficial.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Quando é cabível a dúvida?

Resposta: Se a parte não concordar com os motivos e exigências feitas pelo registrador ou não puder cumpri-las, poderá requerer que seja o título remetido ao Juiz Corregedor Permanente com a suscitação de dúvida (art. 198, LRP).

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Como a parte fica ciente que foi levantada dúvida?

Resposta:

LRP, Art. 198, III – em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) O MP deve se manifestar no procedimento de dúvida?

Resposta:

LRP, Art. 200. Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de 10 (dez) dias.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) A parte pode atender algumas exigências, na dúvida?

Resposta: Não admitido. A dúvida visa verificar a registrabilidade ou não do título. Se houver concordância parcial com as exigências, já se admite que o título não deveria ser registrado. Impossível decisão condicional, no sentido da registrabilidade do título se atendidas as exigências sobre as quais não houve discordância. Deve a parte primeiro atender às exigências com que concorda para depois suscitar a dúvida (Ap. Cív. 017539-0/9, Acórdão CSM 978-6/4, 871-6/6, 919-6/6, 885-6/0).

(Questão Oral – 7º Concurso – São Paulo) Um título é devolvido à parte contendo várias exigências. A parte concorda com algumas dessas exigências mas quer discutir algumas delas. Como proceder? O juiz o analisa? Como é isso? Existe dúvida parcial?

Resposta: A parte deve ser orientada para PRIMEIRO atender às exigências que ela achar fundadas, apresentando os documentos exigidos, para SOMENTE DEPOIS suscitar dúvida. É pacífica a orientação do Tribunal de Justiça de São Paulo, no sentido de que a irresignação deve ser total com relação às exigências formuladas, sob pena de o procedimento de dúvida ser usado como forma de dilação injusta do prazo de vigência do protocolo e da prioridade que este garante.

Dessa forma, o Tribunal de Justiça de São Paulo não acolhe a dúvida parcial, também chamada de dúvida doutrinária. PORÉM, não cabe ao oficial analisar isto, especialmente se a parte insistir, porque ele não pode obstar a suscitação de dúvida da parte.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Qual a natureza da dúvida?

Resposta: Procedimento de caráter administrativo, submetido ao Juiz Corregedor Permanente (função administrativa). Não impede o ingresso na via jurisdicional.

LRP, Art. 204. A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) É possível se atender exigência durante o procedimento de dúvida?

Resposta: Se fosse admitido cumprir exigência durante o procedimento, estaria aberto o caminho para uma injusta prorrogação do prazo da prenotação, que, muitas vezes, viria em prejuízo dos eventuais detentores de títulos contraditórios. (Ap. Cív. 43.728-0/7, 31.719-0/3)

Deve levar em conta a dissensão que havia ao tempo da suscitação.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Cabe legitimação probatória na dúvida? Pode juntar documentos?

Resposta: Não cabe, pois o procedimento de dúvida é um procedimento administrativo/sumário e só cabe análise dos documentos apresentados de plano no momento da propositura.

(Questão Oral – 7º Concurso – São Paulo) É admitida a produção de prova no procedimento de dúvida?

Resposta: Pode ser requerida diligência (art. 201, 1ª parte, da LRP). Não se permite produção de provas, como realização de perícia, pois a dúvida visa apenas fazer um juízo quanto à possibilidade ou impossibilidade de registrar determinado documento, coisa que se deve observar lendo o próprio título.

“(…) não era possível a produção de prova testemunhal destinada a complementar o título, visando confirmar a existência da união estável declarada pelo apelante na primeira das escrituras supracitadas, porque a dúvida registrária não comporta instrução probatória uma vez que sua realização ensejaria indevida prorrogação do prazo de validade da prenotação e, portanto, da prioridade conferida ao apresentante”. (Acórdão CSM 1097-6/0, Proc CG 791/4).

“Pondere-se, desde logo, que a ponderação inicial dos recorrentes é inacolhível, pois no procedimento de dúvida de registro de imóveis, não existe qualquer possibilidade de dilação probatória. E isso porque a dúvida, que é de natureza administrativa, destina-se a solução de controvérsias registrárias fundadas em títulos pré-constituídos (Apelações Cíveis ns. 12.102-0/9, da Comarca de Araras, e 12.865-0/0, da Comarca de Assis)”. (Acórdão CSM 038806-0/1).

Excepcionalmente admite-se produção de prova quando a parte alega absoluta impossibilidade de cumprir a exigência formulada.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Existe revelia na dúvida?

Resposta: REVELIA – Por ser a dúvida procedimento de natureza administrativa comum, não é de nela cogitar efeito de revelia pela ausência de impugnação do suscitado (ver art. 199, LRP; cf. CSM-SP, ap. cível 1.899-0, 4.7.83. Des. Affonso de André).

LRP, Art. 199. Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo referido no item III do artigo anterior, será ela, ainda assim, julgada por sentença (CARÁTER ADMINISTRATIVO).

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Posso suscitar dúvida com cópia do título?

Resposta: Não, a dúvida visa reexaminar o título, e, caso seja julgada procedente, os documentos serão remetidos para registro. A CÓPIA NÃO É INSTRUMENTO HÁBIL PARA REGISTRO

(Acórdão CSM 598-6/0, Ap. Cív. 50.120-0, 288.403, 442-0, 1.338-0, 2.177-0, 4.318-0, 6.034-0, 12.865-0, 14.110-0 e 15.070-0).

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) O que é dúvida inversa?

Resposta: É aquela na qual a parte requer diretamente ao Juiz Corregedor Permanente da Serventia o afastamento de óbice imposto pelo registrador para o registro do título.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Dúvida inversa tem previsão legal?

Resposta: Não prevista em nossa legislação. Aceita pacificamente pela nossa Jurisprudência: fundamento – Economia Processual.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) O oficial registrador se manifesta na dúvida inversa?

Resposta: Recebimento pelo Juiz Corregedor Permanente – Remessa ao Oficial para Prenotação e Manifestação.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Precisa de solicitação do requerente para solicitar dúvida?

Resposta: Tanto na dúvida convencional quanto na inversa, o que inicia o procedimento é a solicitação da parte. Não pode o Juiz de Direito prolator da decisão remeter título diretamente ao JCP para suscitação de dúvida (Decisão CGJ 108.173/08).

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Cabe dúvida sem ter sido o título prenotado?

Resposta: A única possibilidade encontra-se na dúvida inversa, mas somente nas fases iniciais, em que o procedimento é protocolado no fórum, pois assim que remetido ao oficial registral, este deve imediatamente protocolizar o título objeto da dúvida

Ap. Cív. 43.728-0/7: “... ao ser recebida a dúvida inversa pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, é esta encaminhada ao oficial registrador para as informações, devendo, como ato primeiro, ser efetivada a prenotação, e, somente depois disso, serem prestadas as informações ao juízo, o que se revela necessário para assegurar ao apresentante o direito de prioridade, e que não ocorreu no caso dos autos”.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Cabe recurso no processo de dúvida?

Resposta:

LRP, art. 202. Da sentença, poderão interpor APELAÇÃO, com efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

Como a lei refere-se a recurso de apelação, em São Paulo tem se admitido também o agravo quando da denegação da apelação (art. 522 do CPC/1973) e os embargos declaratórios (art. 535 do CPC/1973). Mas isso também trouxe o entendimento que tal recurso somente pode ser interposto por intermédio de advogado, ou seja, a suscitação da dúvida pode ser feita sem advogado, mas o recurso de apelação requer a intervenção deste profissional.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Quem pode recorrer no processo de dúvida?

Resposta:

- a) Interessado.
- b) Ministério Público.
- c) Terceiro prejudicado.

Note que o registrador não é parte para recorrer no procedimento de dúvida, embora se admita que este apresente tempestivamente pedido de reconsideração administrativa.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) A que órgão é direcionado o recurso da dúvida no Estado de SP?

Resposta: O Código de Organizações Judiciárias do Estado de SP determina que o recurso dos procedimentos de dúvida seja remetido ao CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA. Não confundir com o procedimento administrativo utilizado no caso de dissenso em relação às averbações, cujo recurso é de competência da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) Cabe dúvida de averbação no Estado de SP?

Resposta: Não, em SP só é cabível dúvida de registro *stricto sensu*. Nos casos de averbações, abertura de matrículas ou outros atos que não se formalizem mediante registro, é cabível PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO COMUM com recurso administrativo para o Corregedor-Geral da Justiça.

(Questão Oral – 6º Concurso – São Paulo) A quem é direcionado o recurso deste procedimento administrativo?

Resposta: O recurso deste procedimento administrativo é direcionado ao Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo.

(Questão Oral – 7º Concurso – São Paulo) O registrador, que está meio perdido, formula uma consulta para o juiz corregedor se pode ou não realizar determinado registro, isso é possível? Como funciona?

Resposta: Sendo do oficial ou de terceiro interessado, é posição pacífica do TJ SP que é “inconcebível e descabida” a “consulta ao Judiciário, ainda que na sua função atípica de agente da Administração, sobre interpretação e aplicação, em tese, de leis e regulamentos” (parecer do Magistrado Dr. José Roberto Bedran, no Proc. CG 150/83, in *Decisões Administrativas da Corregedoria-Geral da Justiça* – biênio 1983/1984, RT, 1984, p. 51).

O oficial é: “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” (Lei n. 8.935/94), sendo de sua responsabilidade técnica tais questões. Dispõe o TJ SP que “o entendimento vigente nesta Corregedoria Geral acerca da atuação da legislação formal e das normas regulamentares que ela própria edita, se revela unicamente a partir das Decisões Administrativas e do atual arcabouço normativo inserido em sua esfera de competência reguladora”.

Tal posição se excepciona de duas formas:

1) Com o advento da Lei Estadual n. 11.331/2001 (Lei estadual de emolumentos), foi franqueada consulta ao JCP (que necessariamente deve encaminhá-la ao CGJ depois de sua decisão)

quanto à cobrança e aplicação da lei: “Artigo 29 – Em caso de dúvida do notário ou registrador sobre a aplicação desta lei e das tabelas, poderá ser formulada consulta escrita ao respectivo Juiz Corregedor Permanente, que, em 5 (cinco) dias, proferirá decisão”.

2) Excepcionalmente, em caso de grande repercussão e interesse geral, tem a CGJ admitido consulta formulada, via de regra, pelas associações de classe, em como deve ser interpretada ou aplicada certa norma.

Cancelamentos de Atos no Registro de Imóveis

O sistema registral brasileiro é dotado da chamada presunção relativa de veracidade, o que significa dizer que o direito inscrito é considerado válido e eficaz, salvo se for provado que ele possui algum vício que por qualquer forma o invalida. Desta forma, em nosso sistema, os vícios do título alcançam o ato registrário dele decorrente. Caso estes vícios sejam suficientes para ocasionar a invalidação do direito, esta invalidação ingressará no registro de imóveis por meio de uma averbação de cancelamento do ato.

Existem dois gêneros de cancelamento que ingressam na serventia imobiliária. O primeiro deles, em regra, decorre da quitação da dívida que ensejou o surgimento do direito real de garantia. Neste caso, deverá ser apresentada a quitação da dívida acompanhada da autorização para o cancelamento da garantia, podendo este ato ser formalizado por instrumento particular firmado pelo credor. Este tipo de cancelamento tem efeitos *ex nunc*, ou seja, a partir do momento em que foi este publicitado. Desta forma, o direito permanece válido e eficaz até este momento, gerando todos os efeitos dele decorrentes no período de sua vigência.

Já o segundo tipo de cancelamento de direitos inscritos na serventia imobiliária decorre justamente de casos em que os vícios contidos no título ocasionaram a invalidação do registro.

Este tipo de cancelamento decorre da regra geral contida no § 2º do art. 1.245 do Código Civil, que diz: “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”.

Normalmente tais cancelamentos demandam decisão judicial em ação específica. Isso é sempre necessário quando for de *vício intrínseco* ao próprio negócio, como vícios de vontade.

Como exceção a esta regra geral, da necessidade de ação judicial, encontramos o disposto no art. 214 da Lei n. 6.015/73, que estabelece que “as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta”.

Não se duvida que o ato de registrar determinado título seja um ato de natureza administrativa. Assim, pode-se sustentar que a administração pública está autorizada a anular ou revogar seus próprios atos, sem a necessidade de intervenção do Poder Judiciário (ao menos no exercício de função típica), quando tais atos são contrários à lei ou aos interesses públicos.

Contudo, em razão dos efeitos que produz, os atos registrais (*lato sensu*) possuem um impacto significativo na vida das pessoas por eles abrangidas. Não poderia simplesmente o registrador revogar os registros feitos por interesse público, pois o interesse público primário que ele deve assegurar é a segurança jurídica dos registros por ele realizados, o que implica a impossibilidade de revogar tais atos por este motivo.

Mas, por outro lado, faz parte do interesse público primário assegurar que todos os atos registrados sejam realizados estritamente em conformidade com a lei. Dessa forma, não o sendo, prevê a Lei de Registros Públicos um procedimento administrativo, dotado de necessário contraditório, que permite o cancelamento administrativo de atos registrados sem a observância dos requisitos legais, cancelamento que se denomina de **nulidade de pleno direito**, a qual “tipifica vício cujo reconhecimento deva ser incontestado, não podendo gerar dúvidas ou incertezas (...) é aquele apto a retirar a validade dos efeitos produzidos junto ao registro, e que seja incapaz de ser convalidado” (*Direito registral imobiliário*, p. 172).

Nesses casos, não importa nem mesmo a fonte do vício, que pode ser do título ou do próprio ato do registro, o que importa é que (a) se comprove documentalmente o vício insuperável e (b) seja este passível de ser reconhecido administrativamente.

São exemplos de nulidades de pleno direito registros (em sentido lato) feitos com base em escrituras falsas, ordens de baixa de garantias reais com assinatura falsa e/ou reconhecimento de firma fraudada, registro de direitos sem previsão de ingresso no fôlio real (ex.: promessa de doação) ou escrituras lavradas com base em procurações falsas.

“Todas essas hipóteses que admitem prova mediante via *documental*, e principalmente quando alicerçadas em certidões dotadas de fé pública, permitem a nulificação dos respectivos registros, em resgate à certeza material que estes devem ostentar” (Venício Salles,

Direito registral imobiliário, p. 172).

É um procedimento administrativo instaurado perante o juiz responsável pela fiscalização da serventia a pedido de qualquer interessado, inclusive o próprio registrador. Neste caso o juiz não atua no âmbito jurisdicional, mas sim no âmbito administrativo. Nos termos do § 1º do art. 214, a nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos, estabelecendo o § 2º que da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo, conforme o caso.

Devemos ressaltar, todavia, que, de acordo com o § 5º do citado art. 214 da Lei n. 6.015/73, a nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel. Referida disposição se dá com base no princípio da economia processual, visto que, caso se procedesse à referida invalidação do registro, bastaria que o terceiro de boa-fé, que já teria adquirido o imóvel por meio da usucapião, promovesse o reconhecimento deste fato para manter a propriedade, de modo que referida invalidação se mostraria ineficaz.

Lembramos aqui que a sentença de usucapião tem natureza declaratória e não constitutiva, o que significa dizer que a usucapião se consolida no momento em que a parte reúne em si os requisitos estabelecidos na lei, sendo a sentença necessária somente para a comprovação e declaração de reunião destes requisitos. Desta forma, a parte adquire a propriedade no momento da reunião dos requisitos, e não no momento em que a sentença os reconhece, tendo esta então efeitos retroativos.

No que se refere às nulidades, traz o art. 215 da Lei n. 6.015/73 que são nulos os registros efetuados após sentença de abertura de falência, ou do termo legal nele fixado, salvo se a apresentação tiver sido feita anteriormente.

Cumpre-nos trazer, por fim, que o cancelamento pode atingir qualquer ato praticado no registro de imóveis, seja ele um registro, uma averbação, uma abertura de matrícula ou uma anotação, nos casos em que esta última é permitida, ou seja, quando se trata de complementação de atos no livro protocolo.

No que se refere às matrículas, todavia, existe uma grande diferença entre o cancelamento e o encerramento delas, apesar de o legislador não ter feito esta diferenciação no art. 233 da Lei n. 6.015/73, que aborda o assunto, tratando qualquer dos atos como ato de cancelamento, apesar de, no art. 234 da mesma lei, referir-se expressamente ao encerramento da matrícula.

De qualquer modo, trazendo a diferenciação consagrada pela nossa doutrina e jurisprudência, o cancelamento da matrícula se enquadra nos atos cancelamentos em geral e ocasiona a invalidação dela, com conseqüente invalidação dos possíveis atos nela praticados.

O encerramento da matrícula, por sua vez, consiste apenas no término dela, na indicação de que a partir daquele momento não se praticarão outros atos naquela matrícula, pelo fato de ela ter deixado de existir. Todavia, continua válida até aquele momento, sendo válidos e eficazes todos os atos nela praticados. Podemos citar como exemplo de uma situação que enseja o encerramento da matrícula os casos de unificação. Nestes casos, existem dois imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, e, pretendendo este promover a união deles, formula requerimento ao registro de imóveis acompanhado de mapa, memorial descritivo e, se for urbano, autorização municipal, solicitando a unificação. Em vista disto, o oficial, se a documentação estiver correta, procede ao encerramento das duas matrículas originais e à abertura de uma nova que englobará os dois imóveis.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Serviços Notariais e de Registro – Área Registral – Rio Grande do Sul – 2004) Sobre o cancelamento de registro imobiliário, assinale a assertiva correta.

- a) O cancelamento da servidão, quando o prédio dominante estiver hipotecado, só poderá ser feito com aquiescência do credor, expressamente manifestada.
- b) O foreiro somente poderá averbar a renúncia de seu direito com a anuência do senhorio direto.
- c) Uma vez prolatada a sentença determinando o cancelamento do registro imobiliário, este deverá ser procedido de imediato, ainda que da decisão caiba recurso.
- d) Somente o titular de direito real sobre imóvel poderá fazer prova, em juízo, da extinção dos ônus reais e promover o cancelamento de seu registro.
- e) O cancelamento de hipoteca somente poderá ser efetuado por quitação outorgada pelo credor, através de instrumento público.

Resposta: B

(Ceará – 2010) No que concerne ao registro de títulos judiciais na Serventia Registral Imobiliária, assinale a alternativa INCORRETA:

- a) Nas cartas de sentença e formais de partilha, o escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e

cartório.

- b) Os títulos judiciais não estão sujeitos à análise e exigências da qualificação registral.
- c) Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial.
- d) A decisão judicial é uma das hipóteses de cancelamento de matrícula.

Resposta: B

(Serviços de Notas e de Registros – Provimento por Ingresso – Maranhão – 2011) O cancelamento do registro será feito, de acordo com a Lei de Registros Públicos, EXCETO:

- a) A requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.
- b) A requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião.
- c) Por ofício do Juiz Corregedor Permanente, exarado em procedimento administrativo, no qual houve garantia do contraditório e ampla defesa.
- d) A requerimento do interessado, instruído com documento hábil.

Resposta: C

Bloqueio de Matrícula

O bloqueio da matrícula teve origem jurisprudencial e mais tarde foi transportado para a nossa legislação por meio da Lei n. 10.931/94, que incluiu o § 3º do art. 214 da Lei n. 6.015/73, o qual dispõe que, se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação, poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

Segue ainda o § 4º do mesmo dispositivo legal, estabelecendo que, bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados, a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

Assim, o bloqueio da matrícula consiste na determinação realizada pela autoridade judicial de que a partir dela não se proceda à prática de quaisquer atos em determinada matrícula.

Esta medida visa evitar que, se identificadas situações que podem vir a causar danos de difícil reparação, estes se espalhem, aumentando assim o prejuízo causado. Podemos citar como exemplo desta situação o caso em que se discuta o cancelamento de um loteamento; neste caso, todas as matrículas dos lotes devem ser bloqueadas para evitar que terceiros os adquiram e depois venham a ser surpreendidos pelo cancelamento do empreendimento.

Importante destacar que a lei estabelece que a ordem deve partir do juiz, todavia não limita sua atuação para os procedimentos contenciosos, sendo pacífico que referida ordem pode surgir dentro do bojo de um procedimento administrativo, ou ainda isoladamente dentro das funções de fiscalização do Poder Judiciário.

Neste sentido, encontramos o recurso em Mandado de Segurança 28.466/AM 2008/0278725-3, proferido pelo STJ, que teve como relator o Ministro Sidnei Beneti: “O art. 214, § 3º, da Lei de Registros Públicos prevê que o magistrado, no exercício de sua **função correcional**, poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel” (julgado em 10-11-2009, 3ª T., *DJe* 23-11-2009 – destaque nosso).

Se a lei deixa claro que poderá o juiz efetuar a referida determinação de ofício, temos que concluir que ela também pode se originar de um pedido do oficial ou dos próprios interessados. No que se refere aos oficiais, é muito comum que o pedido parta deles mesmos, tendo em vista que, dentro de suas funções de guardiões dos direitos reais, estes têm pleno acesso às informações, conseguindo muitas vezes identificar com maior facilidade situações que requereriam a referida medida.

A ordem de bloqueio de matrícula, como todos os títulos que ingressam na serventia registral imobiliária, deve ser protocolizada e seguir a ordem decorrente da prioridade. Deste modo, caso exista um título já protocolizado aguardando registro no momento do ingresso da ordem de bloqueio, a menos que a ordem faça referência ao título específico já protocolizado, este título será registrado antes que ocorra o trancamento da matrícula.

Títulos Admitidos no Registro de Imóveis

Vistas as principais características do sistema registral brasileiro, seu funcionamento e alguns procedimentos que se desenvolvem em sua esfera administrativa, passamos à análise específica de seus atos. Todavia, antes de entrarmos nesta análise, mostra-se necessário que delimitemos quais títulos podem ter ingresso no registro de imóveis.

A Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73) é taxativa quanto aos títulos que podem ter ingresso no registro de imóveis, o que significa dizer que elenca o rol destes títulos de forma fechada, de modo que qualquer outro tipo de documento que não esteja nela previsto não será considerado hábil a produzir efeitos dentro da serventia registral imobiliária.

O rol dos títulos admitidos a terem ingresso nas serventias imobiliárias está previsto no art. 221 da Lei n. 6.015/73 e se inicia com as *escrituras públicas*, inclusive as lavradas em consulados brasileiros.

No que se refere às escrituras lavradas em consulados brasileiros, não são consideradas documentos estrangeiros, apesar de produzidas fora do país, possuindo o mesmo alcance das escrituras lavradas nos tabelionatos brasileiros.

A regra geral do nosso sistema, estabelecida no art. 108 do Código Civil Brasileiro, é a de que, não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país.

Desta forma, para que seja admitido o ingresso de atos por outros títulos que não a escritura pública no registro de imóveis, deve haver previsão expressa na lei, admitindo a instrumentalização daquele ato de forma diversa.

Imprescindível que se traga à tona lei especial de grande relevância sobre o assunto, apesar de não trazer a dispensa da escritura pública, mas, pelo contrário, sua exigência. É a Lei n. 5.709/71, que trata da aquisição de imóveis rurais por estrangeiros. Neste caso, a escritura pública é da natureza do ato e não se pode enquadrar em nenhuma outra lei que a excepcione.

A escritura pública também é da natureza do ato no caso do pacto antenupcial, como podemos observar do disposto no art. 1.653 do Código Civil Brasileiro, que dispõe que é nulo o pacto antenupcial se não for feito por escritura pública e ineficaz se não lhe seguir o casamento.

Como leis autorizadoras da dispensa da escritura pública, podemos citar o próprio art. 108 do Código Civil (Lei n. 10.406/2002), que em sua parte final estabelece a dispensa da escritura pública quando os imóveis tiverem valor inferior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país (ou seja, salário mínimo de ordem nacional, não sendo aplicáveis pisos estaduais), bem como as legislações referentes às cédulas de crédito, os contratos de penhor rural, os requerimentos de retificação, bem como para averbação de construção, desdobro e fusão, as autorizações de cancelamento de direitos reais de garantia, dentre outros, sendo que em alguns casos a admissão do instrumento particular gera controvérsias que serão estudadas com os institutos.

Estas normas excepcionais estão de acordo com o art. 221 da Lei n. 6.015/73, uma vez que ele próprio traz a possibilidade desta excepcionalização, ao dispor que são admitidos no registro de imóveis os *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 de Habitação.

Neste sentido, encontramos o art. 61, § 5º, da Lei n. 4.380/64, que se refere ao SFH, a qual dispõe: “Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito”.

O art. 134, II, do Código Civil, citado no referido dispositivo, é o artigo do Código Civil de 1916 que estabelecia a escritura pública como substância do ato para os contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a cinquenta mil cruzeiros, excetuado o penhor agrícola, sendo hoje a questão regulada pelo art. 108 do atual Código.

Importante abordar ainda a questão das testemunhas instrumentárias. Quando a LRP foi elaborada, vigia a sistemática do Código Civil de 1916, no qual se exigia a presença de duas testemunhas para se tornar perfeito e acabado o contrato particular, conforme disposto no seu art. 135.

Contudo, o atual Código Civil deixou de exigir isto, conforme disposto no art. 221. Por isso, entendemos que a LRP, que apenas repetia a regra geral imposta aos contrato pelo Código Civil, não deve prevalecer sobre a nova regra geral do sistema, trazida pelo atual Código Civil e, por isso, não deve o registrador exigir a presença das testemunhas nos instrumentos particulares apresentados para registro.

O art. 221 da Lei n. 6.015/73 estabelece também o acesso ao registro de imóveis dos *atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos* competentemente no idioma nacional e registrados no cartório de registro de títulos e documentos.

Importante destacar que, para que os atos estrangeiros tenham validade dentro do território nacional, devem ser obrigatoriamente registrados, com a respectiva tradução, de forma prévia no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, como se infere do citado art. 221 e do art. 129, § 6º, ambos da Lei n. 6.015/73.

A *legalização* destes documentos consiste no reconhecimento da firma e do cargo de seu subscritor, pelo consulado do Brasil no país emissor do documento. Esta necessidade é baseada no fato de que não há como o registrador fazer uma análise de qual é o órgão responsável pela emissão daquele documento no país de origem, o que é feito pela autoridade consular, com a identificação de que o subscritor ocupa aquele cargo e que a assinatura dele confere com os padrões depositados no consulado.

Em 2015 o Brasil aderiu à convenção internacional sobre a eliminação da exigência de legalização de documentos públicos estrangeiros. Tal norma produzirá plenos efeitos jurídicos a partir de 14 de agosto de 2016.

Por esta convenção, os *documentos públicos* feitos no território de um dos Estados contratantes e que devam produzir efeitos no território de outro Estado contratante, ficam dispensados da necessidade de legalização¹³.

Para a convenção, a única formalidade que poderá ser exigida para atestar a autenticidade da assinatura, a função ou cargo exercido pelo signatário do documento e, quando cabível, a autenticidade do selo ou carimbo aposto no documento, consiste na aposição da apostila definida no art. 4º da convenção, *emitida pela autoridade competente do Estado no qual o documento é originado*, ou seja, o próprio Estado onde se emite o documento é que indicará quem tem competência para atestar a validade de tal documento.

Importante destacar que somente se dispensa a legalização dos documentos e não a necessidade da tradução juramentada nem do registro em Títulos e Documentos¹⁴.

O art. 221 da Lei n. 6.015/73 prevê ainda o ingresso nas serventias registras imobiliárias *das cartas de sentença, dos mandados, dos formais de partilha e das certidões extraídos de autos de processo*, os quais, em seu conjunto, constituem os títulos judiciais, e que são abordados com mais detalhes no volume “Registro de Imóveis II – Atos Ordinários” desta coleção.

Mais recentemente, o art. 221 foi modificado e passou a contar com dois incisos a mais. O inciso V preve o registro dos **contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social**, dispensado o reconhecimento de firma.

Isso foi importante para os programas de regularização fundiária, pois nos contratos administrativos que versarem sobre direitos reais a regra geral é de a escritura pública ser da essência do ato, conforme o *caput* do art. 60 da Lei n. 8.666/93: “Os contratos e seus aditamentos serão lavrados nas repartições interessadas, as quais manterão arquivo cronológico dos seus autógrafos e registro sistemático do seu extrato, salvo os relativos a direitos reais sobre imóveis, que se formalizam por instrumento lavrado em cartório de notas, de tudo juntando-se cópia no processo que lhe deu origem”.

Já o inciso VI do art. 221 passou a permitir o registro dos contratos ou termos administrativos, assinados com os legitimados a que se refere o art. 3º do Decreto-Lei n. 3.365, de 21 de junho de 1941, no âmbito das desapropriações extrajudiciais.

O que se fez aqui foi simplesmente facultar que o título da desapropriação extrajudicial pudesse ser elaborado sem ser obrigatoriamente pela forma da escritura pública, facultando que a própria administração passasse a poder elaborar o título.

No que se refere ao arquivamento dos títulos admitidos a ingresso no registro de imóveis, os títulos de natureza particular, apresentados em uma só via, serão arquivados em cartório, fornecendo o oficial, a pedido, certidão dele. Nos estados em que é adotado o sistema de microfilmagem, nos cartórios que o utilizarem, será dispensável o arquivamento dos documentos particulares originais, que

poderão ser devolvidos aos interessados, uma vez que ficarão arquivados em microfilme.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(5º Concurso – São Paulo) A lavratura/registro de escritura/escritos particulares autorizados por lei que tenham por objeto imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação ou direitos a eles relativos

- a) é vedada em qualquer hipótese.
- b) é vedada, salvo se constar dos mesmos, expressamente, a menção ao ônus real e ao credor, bem como a prévia comunicação ao credor.
- c) é permitida em qualquer hipótese, para salvaguardar direitos.
- d) é permitida, desde que se faça constar dos mesmos, expressamente, a menção ao ônus real e ao credor.

Resposta: B

(7º Concurso – São Paulo) Na qualificação da alienação fiduciária de bens imóveis, o Oficial de Registro de Imóveis deve saber que

- a) ela pode ser contratada por pessoa física ou jurídica, sendo, no entanto, privativa das entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI instituído pela Lei n. 9.514/97.
- b) ela pode ter como objeto o direito real de uso, desde que suscetível de alienação.
- c) se constitui a propriedade fiduciária de coisa imóvel no momento da assinatura por todas as partes envolvidas no contrato, que servirá de título para o registro imobiliário.
- d) o fiduciante, mesmo com anuência expressa do fiduciário, fica proibido de transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária.

Resposta: B

(Mato Grosso – 2014) Acerca dos títulos admitidos ao Registro de Imóveis, assinale a alternativa INCORRETA.

- a) As escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros, são títulos admitidos.
- b) São títulos admitidos os atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no Ofício do Registro de Títulos e Documentos.
- c) As cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo são títulos admitidos.
- d) Os escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, são títulos admitidos, sendo desnecessário o reconhecimento de firma quando assinados na presença do registrador.
- e) São títulos admitidos os contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

Resposta: D

(Paraná – 2014) O Registrador de Imóveis, nos títulos e documentos particulares, mesmo com força de escritura pública, apresentados para registro ou averbação:

- a) dispensará o reconhecimento de firma se os interessados forem seus conhecidos e não tenha dúvida quanto ao negócio realizado;
- b) exigirá o reconhecimento de firma, exceto quando se tratar de ato ou negócio submetido às regras do Sistema Financeiro da Habitação;
- c) sempre exigirá que a firma esteja reconhecida independente da natureza e origem do documento ou título;
- d) realizará o ato independente do reconhecimento de firma se as partes declararem por escrito, com confirmação de testemunhas, que as assinaturas lançadas no título ou documento são suas.

Resposta: B

Emissão de Títulos em Moeda Estrangeira

Atualmente a matéria é regida pela Lei n. 10.192, de 14 de fevereiro de 2001, a qual determina em seu art. 1º que as estipulações de pagamento de obrigações pecuniárias exequíveis no território nacional deverão ser feitas em REAL, pelo seu valor nominal.

O parágrafo único do referido dispositivo estabelece ainda que são vedadas, sob pena de nulidade, quaisquer estipulações de pagamento expressas em (ou vinculadas a) ouro ou moeda estrangeira, ressalvado o disposto nos arts. 2º e 3º do Decreto-lei n. 857, de 11 de setembro de 1969, e na parte final do art. 6º da Lei n. 8.880, de 27 de maio de 1994.

Muito importante salientar que, a nosso ver, este inciso acabou também com a possibilidade defendida por parte da doutrina e jurisprudência de se atrelar as operações à moeda estrangeira como forma de correção monetária.

Ou seja, entendemos que também não é possível que se estipule uma dívida em moeda nacional, mas atrelada a determinada quantidade de moeda estrangeira, que à época do pagamento deverá ser convertida para se chegar ao valor da prestação.

Neste sentido, jurisprudência da 4ª Turma do STJ: “É taxativamente vedada a estipulação, em contratos exequíveis no Brasil, de pagamento em moeda estrangeira, a tanto equivalendo calcular a dívida com indexação ao dólar norte-americano”.

O art. 2º do referido Decreto-lei n. 857/69 estipula que não se aplicam as disposições do art. 1º (o qual determina a vedação da aplicação da moeda estrangeira) nos seguintes casos:

- I – às obrigações de importação e exportação de mercadorias;
- II – aos contratos de financiamento ou de prestação de garantias, relativos a exportações de bens de produção nacional, vendidos a crédito para o exterior;
- III – aos contratos de compra e venda de câmbio em geral;
- IV – às obrigações em que uma das partes é residente no exterior (exceto os contratos de locação de imóveis nacionais);
- V – às modificações dos contratos citados no item IV.

Quanto ao citado art. 6º da Lei n. 8.880/94, segue transcrito: “Art. 6º É nula de pleno direito a contratação de reajuste vinculado à variação cambial, exceto quando expressamente autorizado por lei federal, e nos contratos de arrendamento mercantil celebrados entre pessoas residentes e domiciliadas no país, com base em captação de recursos provenientes do exterior”.

Este artigo reafirma a impossibilidade de vincular o reajuste à variação cambial, como já defendido.

QUESTÕES DE CONCURSOS

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Posso fazer o registro de um Penhor que tenha a dívida expressa em moeda estrangeira?

Resposta:

CC, Art. 318. São nulas as convenções de pagamento em ouro ou em moeda estrangeira, bem como para compensar a diferença entre o valor desta e o da moeda nacional, excetuados os casos previstos na legislação especial.

Título não previsto na legislação especial.

(Questão Oral – 5º Concurso – São Paulo) Quando posso usar moeda estrangeira em contratos?

Resposta:

Decreto-lei n. 857/69 – Art. 2º Não se aplicam as disposições do artigo anterior:

- I – aos contratos e títulos referentes a importação ou exportação de mercadorias;
- II – aos contratos de financiamento ou de prestação de garantias relativos às operações de exportação de bens de produção nacional, vendidos a crédito para o exterior;
- III – aos contratos de compra e venda de câmbio em geral;
- IV – aos empréstimos e quaisquer outras obrigações cujo credor ou devedor seja pessoa residente e domiciliada no exterior, excetuados os contratos de locação de imóveis situados no território nacional;
- V – aos contratos que tenham por objeto a cessão, transferência, delegação, assunção ou modificação das obrigações referidas no item anterior ainda que ambas as partes contratantes sejam pessoas residentes ou

domiciliadas no País.

Parágrafo único. Os contratos de locação de bens móveis que estipulem pagamento em moeda estrangeira ficam sujeitos, para sua validade, a registro prévio no Banco Central do Brasil.

Certidões Exigidas dos Órgãos Públicos

Por várias vezes o legislador se utiliza das serventias de registro de imóveis como órgãos fiscalizadores do recolhimento de tributos e demais exigências fiscais. A regra geral é a de que o registrador é responsável pela fiscalização dos tributos incidentes sobre os atos praticados na serventia.

Neste sentido, encontramos a regra prevista no art. 134, VI, do Código Tributário Nacional, que dispõe que, nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este, nos atos em que intervirem ou pelas omissões de que forem responsáveis, os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão de seu ofício.

Todavia, além desta fiscalização, por vezes a legislação atribui responsabilidade ao registrador também pela verificação do cumprimento das obrigações fiscais gerais sobre o imóvel. Isto se dá geralmente quando o ato a ser praticado envolve alienação ou oneração do imóvel. O motivo desta incumbência reside na posição do registrador, que se encontra como última barreira nestes atos.

Assim, a regra geral é a de que todo o patrimônio do devedor responde por todas as suas dívidas, de forma que qualquer de seus bens pode ser levado à praça para pagamento de seus débitos. Quando o legislador impõe ao registrador a fiscalização do cumprimento de obrigações fiscais para que a parte possa efetivar a alienação ou oneração de bens, em última análise, está impedindo que ela se desfaça de seu patrimônio antes de ter cumprido suas obrigações fiscais, diminuindo, assim, o risco de que o fisco fique irressarcido em caso de uma possível execução.

Passamos, então, a uma análise por espécie das principais exigências fiscais, cuja fiscalização foi atribuída ao registrador imobiliário, bem como a discussões acerca do tema.

28.1 CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS JUNTO À PREVIDÊNCIA SOCIAL E À RECEITA FEDERAL

A Lei n. 8.212/91, em seu art. 33, estabelece as competências para arrecadar e fiscalizar as contribuições previdenciárias. Estas competências, segundo o referido artigo, ficam divididas entre a própria Previdência Social e a Secretaria da Receita Federal. Desta forma, até recentemente, para que fosse satisfeita a exigência de cumprimento das obrigações previdenciárias, era necessário obter a certidão negativa destes dois órgãos.

Todavia, a partir de 1º de setembro de 2005, quando editadas a Portaria Conjunta PGFN/RFB n. 2 e a Instrução Normativa RFB n. 565, foi estabelecida a unificação das certidões negativas, que simplificou a vida do contribuinte, tornando mais ágil a obtenção de prova de regularidade fiscal. Surgindo, então, a certidão negativa conjunta da Previdência Social e da Receita Federal.

A regra é a necessidade de exigência da referida certidão negativa na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo, de acordo com o disposto no art. 47 da Lei n. 8.212/91, que estabelece que é exigido documento comprobatório de inexistência de débito relativo às contribuições sociais, fornecido pelos órgãos competentes da empresa tanto na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo, quanto na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem móvel de valor superior a Cr\$ 2.500.000,00 (atualizado pelo art. 8º, VI, da Portaria MF n. 19, de 10 de janeiro de 2014, para R\$ 45.320,71) incorporado ao ativo permanente da empresa.

Desta forma, a regra é que toda vez que uma empresa promover a alienação ou oneração de um bem imóvel ou de um bem móvel de valor superior ao estabelecido na lei, deverá ela promover a apresentação da referida certidão de regularidade fiscal, a qual deverá ser exigida na prática do ato.

A primeira discussão que surge sobre o tema diz respeito ao momento em que se considera efetivada a alienação ou oneração para os fins da exigência da regularidade fiscal, ou seja: a referida regularidade deve ser exigida no momento em que é lavrado o título que dá origem ao ato, no momento em que este ingressa na serventia imobiliária e efetivamente é inscrito na matrícula do imóvel, ou em

ambos?

Resta claro e incontroverso que a regularidade fiscal deve ser exigida no momento da lavratura do título, pois ele materializa a expressão de vontade das partes e deve ser lavrado com todos os requisitos necessários para que se atinja o objetivo almejado, sem o qual não teria razão de ser.

A discussão na realidade surge quando, à época da lavratura do título, a alienante estava em dia com suas obrigações fiscais, mas por qualquer razão este título não é levado a registro dentro do prazo da referida certidão fiscal e, no momento do registro, a alienante não atenderia mais a este requisito.

Neste caso surgem duas correntes. A primeira se baseia na ideia de que a constituição do direito real só se dá com o registro (princípio do *tempus regit actum*), de modo que a simples escrituração do título não teria o condão de efetivar a alienação, de maneira que a exigência fiscal deveria ser realizada nos dois momentos.

Esta tese seria reforçada pelo exposto no art. 1.245 do Código Civil, que estabelece que se transfere a propriedade mediante o registro do título translativo no registro de imóveis, dispondo ainda em seu § 1º que, enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. Desta forma, o imóvel continuaria respondendo pelas dívidas do transmitente até o momento da efetiva transmissão, que somente se dá com o registro do título.

Na segunda corrente, encontramos aqueles que defendem que bastaria a apresentação da referida certidão no momento da lavratura do título, sendo irrelevante o fato de que o registro deste seja feito após o vencimento da referida certidão, e que neste momento o alienante não estaria em dia com suas obrigações fiscais.

Os que defendem esta teoria se baseiam na ideia de que a alienação ou oneração de imóveis é um ato complexo, que se inicia com a lavratura do título e se finaliza com o registro dele.

Tal teoria é reforçada pela alínea *a* do § 6º do art. 47 da Lei n. 8.212/91, que estabelece que independe de prova de inexistência de débito 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.

Pela expressão “efetivação de outro anterior”, fica entendido, a nosso ver, não só o caso em tela, como também as escrituras que são lavradas em cumprimento a compromissos anteriores, nos quais foi demonstrada a regularidade fiscal, evidenciando, assim, a intenção do legislador por optar pela necessidade da apresentação da certidão fiscal somente no momento da lavratura do ato, devendo ser este entendido como o início da alienação que se completa com o registro.

Ainda nesta linha de raciocínio, encontramos inúmeras decisões autorizando a adjudicação compulsória de imóveis, cujos compromissos foram lavrados e quitados anteriormente aos débitos, por entenderem que no momento do surgimento da dívida o imóvel não pertencia mais ao patrimônio do alienante, motivo pelo qual não mais responderia pela dívida que impede a lavratura da escritura.

Retomando as regras de exigibilidade da certidão comprobatória de regularidade fiscal junto à Previdência Social e à Receita Federal, além das hipóteses de alienação e oneração de bens imóveis promovidas por empresas, é necessária a apresentação da referida certidão no caso de incorporação de imóveis, conforme observamos nas alíneas *b* e *f* do art. 32 da Lei n. 4.591/64 e no art. 257, III, do Decreto n. 3.048/99, dispondo que é exigida a referida certidão do incorporador na ocasião da inscrição de memorial de incorporação no Registro de Imóveis.

No tangente às pessoas físicas, a exigência da apresentação da certidão de regularidade fiscal junto à Previdência Social e à Receita Federal, ocorre no caso de empregador a qualquer título, trabalhador avulso, bem como nos casos em que a lei o enquadre na categoria de segurado especial, todos definidos nos arts. 12 a 14 da Lei n. 8.212/91 e nos arts. 9º a 12 do Decreto n. 3.048/99.

São também contribuintes da Seguridade Social as pessoas físicas que edificam obras de construção civil, bem como as que promovem sua demolição ou reforma, motivo pelo qual, quando do ingresso destes atos no registro de imóveis, é necessária a apresentação da certidão negativa de débitos previdenciários relativos à obra.

28.2 HIPÓTESES DE DISPENSA DA COMPROVAÇÃO DE REGULARIDADE FISCAL JUNTO À PREVIDÊNCIA SOCIAL E À RECEITA FEDERAL

Apesar de a regra legal ser a necessidade de apresentação da comprovação de inexistência de débitos para com o INSS, o § 6º do art. 47 da Lei n. 8.212/91 estabelece que independe de prova de inexistência de débito 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, bem como a constituição de

garantia para concessão de crédito rural, em qualquer de suas modalidades, por instituição de crédito pública ou privada, desde que o contribuinte referido no art. 25 não seja responsável direto pelo recolhimento de contribuições sobre a sua produção para a Seguridade Social.

Assim, na primeira hipótese ocorre a dispensa da referida certidão para os casos em que foi apresentada anteriormente, como já comentado, reforçando a ideia de que a exigência da regularidade fiscal deve se dar no momento da manifestação da vontade para a alienação ou oneração do imóvel.

Já na segunda hipótese, trata-se da dispensa de prova de inexistência de débitos referente à constituição de garantia para concessão de crédito rural, em qualquer das suas modalidades, por instituição de crédito público ou privado ao produtor rural pessoa física e ao segurado especial, referidos, respectivamente, na alínea *a* do inciso V e no inciso VII do *caput* do art. 9º, do Decreto n. 3.048/88, desde que estes não comercializem a sua produção com o adquirente domiciliado no exterior nem diretamente no varejo a consumidor pessoa física, a outro produtor rural pessoa física ou a outro segurado especial.

No tangente às cédulas de crédito industrial, encontramos outro caso especial de dispensa, previsto no art. 42 do Decreto-lei n. 413/69, que estabelece que a concessão dos financiamentos previstos neste decreto-lei, bem como a constituição de suas garantias pelas instituições de crédito públicas e privadas, independe da exibição de comprovante de cumprimento de obrigações fiscais da Previdência Social ou de declaração de bens e certidão negativa de multas. Assim, a criação de ônus decorrentes desta modalidade de cédula de crédito, bem como de todas as outras que a utilizam como legislação subsidiária, tais como as cédulas de crédito comercial, à exportação e de produto rural, estão dispensadas da apresentação da certidão de regularidade fiscal previdenciária e da Receita Federal.

No tocante às pessoas jurídicas, vimos que a regra é a exigibilidade da referida certidão em qualquer caso de alienação ou oneração de bem imóvel. Todavia, encontramos exceção a esta regra no § 8º do art. 257 do Decreto n. 3.048/99, que estabelece que independe da apresentação de documento comprobatório de inexistência de débito a transação imobiliária referida na alínea *b* do inciso I do *caput*, que envolva empresa que explore **exclusivamente** atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa.

Para que a empresa se beneficie da dispensa, deverá apresentar seu estatuto ou contrato social, sendo que nele deve constar apenas as atividades supramencionadas, total ou parcialmente, não sendo admitido que com as referidas atividades se apresentem outras, tais como corretagem ou administração de imóveis.

Além desta comprovação, a empresa deve declarar ainda no título, sob pena de responsabilidade, o fato de o imóvel que está sendo alienado ou onerado pertencer ao ativo circulante da empresa e de que ele nunca fez parte do seu ativo permanente.

Esta dispensa tem como fundamento o fato de que as empresas que exploram exclusivamente estas atividades têm os imóveis como suas mercadorias, de modo que o impedimento de comercialização deles, caso existam débitos pendentes junto à Previdência e à Receita Federal, ao invés de garantir o pagamento da dívida, geraria a paralisação das negociações da empresa devedora e sua possível insolvência, a qual traria uma grande chance de deixar o fisco irressarcido.

Note, todavia, que somente são considerados mercadorias os bens que sempre se encontraram no ativo circulante da empresa, sendo vedado que estas alienem sem as respectivas certidões os bens do ativo permanente dela, ou seja, os bens que compõem seu patrimônio independentemente de seu “estoque” de mercadorias, tais como a sede da empresa e outros imóveis onde funcionem suas atividades operacionais. Isto se dá pois a alienação destes imóveis nada tem a ver com as atividades regulares da empresa; muito pelo contrário, trazem indícios de que ela está buscando liquidar seu patrimônio.

QUESTÃO DE CONCURSO

(Registro de Imóveis – Concurso de Remoção – Minas Gerais – 2011) Para a averbação da baixa de construção superior a 70,00 m² de área, além da respectiva certidão da Municipalidade, a lei exige a apresentação:

- a) da guia de pagamento do ITCD.
- b) da CND da Receita Federal.
- c) da guia de pagamento do IPTU.
- d) da CND do INSS.
- e) de nenhum outro documento.

Resposta: D

28.3 RESPONSABILIDADE DOS TABELIÃES E REGISTRADORES SOBRE A FISCALIZAÇÃO DA REGULARIDADE PREVIDENCIÁRIA E DA RECEITA FEDERAL PELOS ATOS QUE PRATICAM

Importantíssimo salientar aos registradores de imóveis que o art. 48 da Lei n. 8.212/91 dispõe que a prática de ato com inobservância do disposto no art. 47, ou o seu registro, acarretará a responsabilidade solidária dos contratantes e do oficial que lavrar ou registrar o instrumento, sendo o ato nulo para todos os efeitos.

Percebamos que as penalidades são gravíssimas, tanto do ponto de vista registral quanto do ponto de vista fiscal. Isto porque o artigo prevê a nulidade do ato de registro e a responsabilidade solidária do oficial pelas dívidas que deixou de fiscalizar.

Lembramos que o ato nulo não tem como ser restabelecido e não se convalesce com o decorrer do tempo, de forma que a nulidade pode ser declarada a qualquer momento (desde que não se encontrem reunidos todos os requisitos para aquisição da propriedade por meio da usucapião), bem como não existe possibilidade de se promover a ratificação posterior dele, devendo ser lavrado um novo instrumento, se for o caso.

Dispõe, ainda, o § 1º do art. 47 da Lei n. 8.212/91 que os órgãos competentes podem intervir em instrumento que depender de prova de inexistência de débito, a fim de autorizar sua lavratura, desde que o débito seja pago no ato ou o seu pagamento fique assegurado mediante confissão de dívida fiscal com o oferecimento de garantias reais suficientes, na forma estabelecida em regulamento.

Pelo § 2º, em se tratando de alienação de bens do ativo de empresa em regime de liquidação extrajudicial, visando à obtenção de recursos necessários ao pagamento dos credores, independentemente do pagamento ou da confissão de dívida fiscal, o Instituto Nacional do Seguro Social – INSS poderá autorizar a lavratura do respectivo instrumento, desde que o valor do crédito previdenciário conste, regularmente, do quadro geral de credores, observada a ordem de preferência legal.

Por fim, o § 3º dispõe que o servidor, o serventuário da justiça, o titular de serventia extrajudicial e a autoridade ou órgão que infringirem o disposto no art. 46 incorrerão em multa aplicada na forma estabelecida no art. 92, sem prejuízo da responsabilidade administrativa e penal cabível.

28.4 EXIGÊNCIAS FISCAIS NO REGISTRO DE TÍTULOS DECORRENTES DE ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Outra questão que deve ser salientada se refere à inexigibilidade da referida certidão, bem como as fiscais, no caso de arrematação ou adjudicação do bem.

Quando tratamos da arrematação de um bem em hasta pública, devemos ter em mente que ela é a última etapa de um processo em que se visa o ressarcimento de um débito por meio da venda do bem a quem oferecer o melhor preço. Não podemos perder de vista ainda que a venda do referido bem fará com que o valor obtido com ela fique sub-rogado em todas as dívidas que recaíam sobre o imóvel, uma vez que se faz a substituição do bem imóvel pelo dinheiro.

Desta forma, resta claro que não é possível que um bem que tenha sido adquirido em hasta pública continue responsável por quaisquer dívidas anteriores à sua arrematação. Isto devido ao fato de que, como já comentado, a arrematação implica na substituição do bem que está garantido às dívidas pelo valor por ele obtido na praça.

Assim, não há que se falar na necessidade de apresentação da certidão de regularidade fiscal previdenciária e da Receita Federal do alienante, no que se refere às arrematações.

Neste sentido, encontramos o REsp 283.251/AC, da 1ª Turma do STJ, em que foi relator o Ministro Humberto Gomes de Barros, julgado em 21-8-2001, que assim dispõe: “EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATAÇÃO. CND. O art. 130, parágrafo único, do CTN dispõe que, nos casos de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Desta forma, os eventuais créditos tributários serão satisfeitos com aquele produto. Com esse fundamento, continuando o julgamento, a Turma entendeu, por maioria, que o INSS não poderia ter condicionado o registro imobiliário da carta de arrematação à exibição da Certidão Negativa de Débito (CND), pois aquela autarquia estaria a exigir do arrematante o pagamento de obrigação estranha ao processo de execução”.

Também reforçando este entendimento, encontramos o argumento de que este tipo de exigência fiscal somente poderia ser realizado no caso das vendas espontâneas, nas quais o transmitente tem a opção de transmitir ou não o bem, que não é o caso em tela. Desta forma, para os defensores desta corrente, a arrematação não ensejaria a necessidade de apresentação das referidas certidões por se tratar de uma venda forçada, na qual o alienante não teve escolha, sendo um ato de império.

Já no que se refere às adjudicações compulsórias para adimplemento de contratos de promessa de venda e compra, a situação se mostra completamente diferente. Isto se dá pois a adjudicação compulsória se caracteriza pela substituição da vontade do alienante que, tendo firmado compromisso de compra e venda, recebeu todas as parcelas do preço, bem como teve atendidas todas as exigências do contrato, mas se recusa ou está impossibilitado de outorgar a escritura definitiva do imóvel.

Neste caso, percebemos claramente que o imóvel continuará a responder pelas dívidas contraídas pelo alienante, sobretudo se forem anteriores aos compromissos de compra e venda.

Desta forma, neste caso específico, a responsabilidade do imóvel pelas dívidas anteriores deve ser objeto de análise de delimitação na própria adjudicação, e, se não o for, presume-se que o imóvel continuará respondendo por todas as dívidas do vendedor até a efetiva transmissão, de modo que, caso a decisão judicial (parte dispositiva) no processo de adjudicação não disponha expressamente de forma contrária, deverá o registrador exigir a apresentação da certidão negativa de débitos previdenciários para o registro da carta de adjudicação.

No que se refere aos imóveis rurais, além da certidão de regularidade previdenciária e fiscal, nos casos analisados, existem exigências para a apresentação de certidões específicas que analisaremos mais adiante.

28.5 POLÊMICA RELATIVA À INEXIGIBILIDADE DAS CERTIDÕES NEGATIVAS FISCAIS PARA A PRÁTICA DE ATOS DE DISPOSIÇÃO PATRIMONIAL

Atualmente existe intensa discussão a respeito da constitucionalidade das normas condicionando a prática de atos de disposição patrimonial das pessoas, sejam elas físicas ou jurídicas, à apresentação das certidões negativas de débitos fiscais.

Essa polêmica não é nova, tendo como origem a proteção constitucional dada à propriedade privada, o que abrange sua utilização livre, desde que atenda a função social da propriedade.

Nos últimos anos o Supremo Tribunal Federal tem sido instado a se manifestar a respeito da constitucionalidade de artigos em leis diversas, condicionando o uso da propriedade particular à apresentação de certidões negativas de débitos. Sua posição tem sido de que não há mais que se falar em comprovação da quitação de créditos tributários, contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias como condição para o ingresso de qualquer título no Registro de Imóveis, por representar forma oblíqua de cobrança do Estado. Ou seja, tais exigências são descabidas, pois implicam cobrança do Estado por meio indireto, configurando verdadeira sanção política.

Neste sentido as ADIs 173-6 e 394-1. O problema é que nenhuma dessas ações refere-se especificamente aos dispositivos legais indicados nesta obra, que impõe ao registrador imobiliário que se exija a apresentação desses documentos.

Porém, em alguns Estados, como São Paulo, a jurisprudência do Tribunal tem sido no sentido de estender a posição do STF a outros casos que venham a configurar meio oblíquo de cobrança de tributos pelo Estado, configurando assim sanção política. Amparada nestas decisões jurisprudenciais, a Corregedoria local tem adotado a posição de negar a exigência das CNDs para atos de disposição comum do patrimônio, como alienação e oneração.

Assim, elucidativo trazer à colação trechos do acórdão proferido pelo Conselho Superior da Magistratura paulista na Apelação n. 0001379-65.2013.8.26.0116, publicado no *DJe* de 5-5-2014:

O Colendo Conselho Superior da Magistratura, modificando entendimento anterior consolidado, passou a considerar inexigível a certidão negativa de débito da empresa alienante do imóvel para fins de registro do título, prevista no artigo 47, I, *b*, da Lei n. 8.212/91, baseado em julgados do Supremo Tribunal Federal (ADIs 173-6 e 394-1, rel. Ministro Joaquim Barbosa, j. 25-9-2008) nos quais foi declarada a inconstitucionalidade de leis e atos normativos do Poder Público que tragam em si sanções políticas, com o fim de compelir o contribuinte ao recolhimento do crédito por via oblíqua, porque se trata de exigência que não guarda nenhuma relação com o ato de registro do título. Neste mesmo sentido: RMS 9.698, RE 413.782, RE 424.061, RE 409.956, RE 414.714 e RE 409.958.

O voto proferido na ADI 173-6, não obstante haver tratado de caso referente à interdição de estabelecimento e proibição total do exercício da atividade profissional, traz entendimento que se aplica a todas as demais hipóteses que visam a coagir ao pagamento do crédito configurando forma de sanção política, tanto que assim dispõe:

“Como se depreende do perfil apresentado e da jurisprudência da Corte, as sanções políticas podem assumir uma série de formatos. A interdição de estabelecimento e a proibição total do exercício de atividade profissional são apenas exemplos mais comuns”.

(...)

O Colendo Órgão Especial desta Corte, na Arguição de Inconstitucionalidade n. 139256-75.2011.8.26.0000, reconheceu a inconstitucionalidade do art. 47, I, *d*, da Lei n. 8.212/91. A ementa do acórdão então proferido é do seguinte teor:

“Arguição de inconstitucionalidade. Lei 8.212/91, art. 47, alínea *d*. Exigência de Certidão Negativa de Débito da empresa no registro ou arquivamento, no órgão próprio, de ato relativo à extinção de sociedade comercial. Ofensa ao direito ao exercício de atividades econômicas e profissionais lícitas (CF, art. 170, parágrafo único), *substantive process of law* e ao devido processo legal. Arguição procedente. Exigência descabida, em se cuidando de verdadeira forma de coação à quitação de tributos. caracterização da exigência como sanção política. Precedentes do STF”.

Neste sentido este Conselho Superior da Magistratura vem reiteradamente decidindo, a exemplo das Apelações Cíveis ns. 0018870-06.2011.8.26.0068, 0013479-23.2011.8.26.0019, 9000003-22.2009.8.26.0441, 0013693-47.2012. 8.26.0320 e 0006907-12.2012.8.26.0344.

Não é por menos que passou a figurar no Capítulo XX (capítulo do registro de imóveis) o seguinte item:

119.1. Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais”.

Notem que isto não dispensa a apresentação das CNDs quando sua exigência não configura meio obliquo de cobrança dos impostos pelo Estado. É o que ocorre, por exemplo, na exigência das CNDs para o registro de incorporação ou do loteamento, pois em ambos os casos a finalidade subjacente é a proteção dos compradores do produto resultante destes registros, de modo a dar segurança de que se oferecerá ao público algo seguro de ser adquirido.

Frisamos que tal discussão ainda não se pacificou no Brasil como um todo, sendo objeto de intensíssimo debate no meio. Assim, deve ser cuidadosamente observada a posição adotada em cada Estado da Federação a respeito.

28.6 CERTIDÃO NEGATIVA REFERENTE ÀS DÍVIDAS DECORRENTES DE MULTAS AMBIENTAIS

A certidão negativa referente às dívidas decorrentes de multas ambientais estava prevista no art. 37 do antigo Código Florestal (Lei Federal n. 4.771/69), que estabelecia que não serão transcritos ou averbados no Registro Geral de Imóveis os atos de transmissão *inter vivos* ou *causa mortis*, bem como a constituição de ônus reais sobre imóveis da zona rural, sem a apresentação de certidão negativa de dívidas referentes a multas previstas nesta lei ou nas leis estaduais supletivas, por decisão transitada em julgado.

Contudo, com o advento do novo Código Florestal (Lei n. 12.651/2012), ocorreu revogação expressa e integral do antigo Código Florestal¹⁵(Lei n. 4.771/69)*, sendo que o novo diploma não repetiu a exigência da apresentação de certidão negativa referente às dívidas decorrentes de multas ambientais para a prática de atos relativos a imóveis rurais, de modo que não mais subsiste a necessidade de sua exigência. Isto sem se mencionar a polêmica quanto à exigibilidade de CNDs para a realização de atos de disposição do patrimônio particular, acima tratada.

28.7 CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS FISCAIS REFERENTE AO IMÓVEL RURAL

A referida certidão visa fiscalizar a regularidade do recolhimento do Imposto Territorial Rural (ITR) e vem acompanhada da exigência da prova de regularidade da declaração do referido imposto.

Encontramos estas exigências na Lei n. 9.393, de 19 de dezembro de 1996, a qual deixa claro em seu art. 21 a exigibilidade de apresentação da comprovação de pagamento do ITR referente aos últimos cinco exercícios, para serem praticados quaisquer atos previstos nos arts. 167 e 168 da Lei n. 6.015/73.

Dispõe também, no parágrafo único do referido art. 21, que são solidariamente responsáveis pelo imposto e pelos acréscimos legais, nos termos do art. 134 do Código Tributário Nacional, os serventuários do registro de imóveis que descumprirem o disposto neste artigo, sem prejuízo de outras sanções legais.

A prova de quitação do crédito tributário será feita por meio de certidão emitida, no âmbito de suas atribuições, pela SRF ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, conforme dispõe o art. 55 da Instrução Normativa n. 256, editada pela Receita Federal em 11 de dezembro de 2002 e que regulamenta a questão.

De acordo com o § 2º do artigo em análise, tem os mesmos efeitos da certidão negativa a certidão de que conste a existência de créditos não vencidos, em curso de cobrança executiva, em que tenha sido efetivada a penhora ou cuja exigibilidade esteja suspensa.

Quanto à emissão da Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural, obedecerá ao disposto na Instrução Normativa SRF n. 438/2004. Esta instrução normativa estabelece em seu art. 5º os casos em que será fornecida a certidão negativa de débitos do ITR:

Art. 5º A Certidão Negativa de Débitos do ITR será fornecida quando, em relação ao imóvel objeto do requerimento, não constar:

I – débitos relativos ao ITR;

II – falta de apresentação da Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR);

III – pendências cadastrais relativas ao imóvel.

No caso de pendências cadastrais relativas ao imóvel, bem como na hipótese de o requerente não constar do Cadastro de Imóveis Rurais como proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título do imóvel objeto do pedido, deverá ser providenciada a regularização dos dados cadastrais, com a observância das normas que regulam o citado cadastro.

Valerá também, para a realização dos atos previstos nos arts. 167 e 168 da Lei de Registros Públicos, a Certidão Positiva de Débitos de Imóvel Rural, com efeitos de negativa, que será emitida nas hipóteses previstas no art. 6º da instrução normativa em estudo, que estabelece que será emitida “Certidão Positiva de Débitos de Imóvel Rural, com Efeitos de Negativa” quando, em relação ao imóvel objeto do requerimento, constar a existência de débito:

I – cuja exigibilidade esteja suspensa em virtude de: a) moratória; b) depósito do seu montante integral; c) impugnação ou recurso, nos termos das normas reguladoras do processo administrativo tributário; d) concessão de medida liminar em mandado de segurança; e) concessão de medida liminar ou de tutela antecipada, em outras espécies de ação judicial; ou f) parcelamento.

II – cujo lançamento se encontre no prazo legal de impugnação, nos termos do art. 15 do Decreto n. 70.235, de 6 de março de 1972.

Nos casos elencados, o débito não se encontra exigível, motivo pelo qual não poderia estar gerando ônus para a parte interessada.

Questão de grande relevância é a estabelecida no art. 56 da Instrução Normativa n. 256/2002, que declara que, quando se tratar de imóveis com área inferior a duzentos hectares, a comprovação de inexistência de débitos de ITR poderá ser substituída por declaração firmada pelo próprio interessado ou procurador, informando, sob as penas da lei, inexistir débito relativo ao imóvel referente aos últimos cinco exercícios, ou cujo débito esteja pendente de decisão administrativa ou judicial.

A referida declaração deverá conter, além dos dados que identifiquem a instituição financeira ou o registro de imóveis, o número do imóvel na Receita Federal (NIRF), o nome e o número de inscrição no CPF ou no CNPJ do interessado e o código de inscrição no Cadastro de Imóveis Rurais do INCRA (CCIR).

Determina o § 2º do referido art. 56 que as instituições financeiras e os registros de imóveis encaminharão à unidade da SRF local, para fins de verificação de veracidade, as declarações firmadas nos termos deste artigo. Esta remessa das declarações à SRF deverá ser efetuada até o décimo dia do mês subsequente àquele em que tiverem sido firmadas. Comprovada a falsidade da declaração, o declarante ficará sujeito às sanções civis, administrativas e criminais previstas em lei.

Necessário se constar que, a partir da Instrução Normativa n. 438/2004, a certidão negativa da Receita Federal pode ser obtida por qualquer pessoa imediata e gratuitamente pelo *site* www.receita.fazenda.gov.br.

Esta certidão tem validade de seis meses, a partir da data da emissão, e não abrange os débitos enviados ou inscritos na Procuradoria da Fazenda Nacional.

Cumpre-nos lembrar que, no tangente às cédulas de crédito industrial, encontramos outro caso especial de dispensa, previsto no art. 42 do Decreto-lei n. 413/69, que estabelece que a concessão dos financiamentos previstos neste decreto-lei, bem como a constituição de suas garantias, pelas instituições de crédito públicas e privadas, independe da exibição de comprovante de cumprimento de obrigações fiscais da Previdência Social, ou de declaração de bens e certidão negativa de multas. Assim, a criação de ônus decorrentes desta modalidade de cédula de crédito e de todas as outras que a utilizam como legislação subsidiária, tais como as cédulas de crédito comerciais, à exportação e de produto rural, está dispensada da apresentação da certidão negativa de débitos federais.

Dentro da análise da exigência da regularidade fiscal do recolhimento do Imposto Territorial Rural, necessária se faz a análise dos casos de imunidade e isenção do ITR, pois nestes casos não há que se falar na exigência da apresentação do referido imposto. Todavia, cumpre destacar que a imunidade ou isenção do recolhimento do imposto não incluem suas obrigações acessórias. Deste modo, mesmo não estando o contribuinte obrigado a pagar o referido imposto, estará obrigado a fazer a sua declaração.

28.7.1 Imunidade e isenção quanto ao ITR

Analisaremos em um primeiro momento as imunidades quanto ao Imposto Territorial Rural (ITR), tendo como base a Instrução Normativa n. 256/2002 da Receita Federal, pois esta norma sistematiza e compila a efetiva aplicação prática das imunidades previstas na Constituição Federal, bem como as isenções previstas em lei. Assim, estabelece o art. 2º da referida Instrução Normativa que são imunes do recolhimento do ITR:

- I – a pequena gleba rural, desde que o proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título a explore só ou com sua família, e não possua outro imóvel;
- II – os imóveis rurais pertencentes à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios;
- III – os imóveis rurais pertencentes às autarquias e às fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, desde que vinculados às suas finalidades essenciais ou às delas decorrentes; e
- IV – os imóveis rurais das instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, desde que vinculados às suas finalidades essenciais.

O § 1º do referido artigo esclarece o que significa pequena gleba rural para os fins da instrução normativa estudada, dispondo que pequena gleba rural é o imóvel com área igual ou inferior a:

- I – cem hectares, se localizado em município compreendido na Amazônia Ocidental ou no Pantanal mato-grossense e sul-mato-grossense;
- II – cinquenta hectares, se localizado em município compreendido no Polígono das Secas ou na Amazônia Oriental;
- III – trinta hectares, se localizado em qualquer outro município.

Importante salientar, como se extrai do inciso I do art. 2º da Instrução Normativa n. 256/2002, que somente a área explorada pelo proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título, sozinho ou em conjunto com sua família, é que dará ensejo à imunidade, não sendo extensiva aos casos de arrendamento rural, comodato ou parceria.

Vale destacar também que a área deve ser a única possuída por aquele que pretenda a imunidade.

Para o gozo da imunidade, as instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, devem prestar os serviços para os quais houverem sido instituídas e os colocar à disposição da população em geral, em caráter complementar às atividades do Estado, sem fins lucrativos, e atender aos seguintes requisitos, de acordo com o § 4º do artigo em análise:

- I – não distribuir qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a qualquer título;
- II – aplicar integralmente, no País, seus recursos na manutenção e desenvolvimento dos seus objetivos institucionais;
- III – não remunerar, por qualquer forma, seus dirigentes pelos serviços prestados;
- IV – manter escrituração completa de suas receitas e despesas em livros revestidos das formalidades que assegurem a respectiva exatidão;
- V – conservar em boa guarda e ordem, pelo prazo de cinco anos, contado da data da emissão, os documentos que comprovem a origem de suas receitas e a efetivação de suas despesas, bem assim a realização de quaisquer outros atos ou operações que venham a modificar sua situação patrimonial;
- VI – apresentar, anualmente, declaração de rendimentos, em conformidade com o disposto em ato da Secretaria da Receita Federal (SRF);
- VII – assegurar a destinação de seu patrimônio a outra instituição que atenda às condições para o gozo da imunidade, no caso de incorporação, fusão, cisão ou encerramento de suas atividades, ou a órgão público; e
- VIII – outros requisitos, estabelecidos em lei específica, relacionados com o funcionamento das entidades a que se refere este parágrafo.

Quanto aos casos de isenção, estão descritos no art. 3º da mesma instrução normativa e compreendem:

- I – o imóvel rural compreendido em programa oficial de reforma agrária, caracterizado pelas autoridades competentes como assentamento, que, cumulativamente, atenda aos seguintes requisitos: a) seja explorado por associação ou cooperativa de produção; b) a fração ideal por família assentada não ultrapasse os limites da pequena gleba rural, fixados no § 1º do art. 2º; e c) o assentado não possua outro imóvel;
- II – o conjunto de imóveis rurais de um mesmo proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título, cuja área total em cada região observe o respectivo limite da pequena gleba, fixado no § 1º do art. 2º, desde que, cumulativamente, o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título: a) o explore só ou com sua família, admitida ajuda eventual de terceiros; e b) não possua imóvel urbano.

Como nos casos de imunidade, no que se refere às isenções, de acordo com o § 1º, sujeitam-se ao pagamento do ITR os imóveis

rurais que tenham áreas exploradas por contrato de arrendamento, comodato ou parceria.

A definição de ajuda eventual de terceiros, a que se refere a alínea *a* do inciso II, é dada pelo § 2º do artigo trabalhado, considerando que se entende por ajuda eventual de terceiros o trabalho, remunerado ou não, de natureza eventual ou temporária, realizado nas épocas de maiores serviços.

No caso de conjunto de imóveis rurais de um mesmo proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título, deve ser considerado o somatório das áreas dos imóveis rurais por região em que se localizem, o qual não poderá suplantiar o limite da pequena gleba rural da respectiva região.

Deve-se constar também que é caso de dispensa da apresentação de regularidade do pagamento do ITR o imóvel rural para efeito de concessão de financiamento ao amparo do Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (Pronaf), de acordo com o constante no § 2º do art. 53 da Instrução Normativa n. 256/2002.

28.7.2 Prova de inscrição do imóvel rural no cadastro de imóveis rurais

Além das certidões já analisadas, recai também sobre o registrador de imóveis o papel de fiscalizar a inscrição dos imóveis rurais no cadastro de imóveis rurais do INCRA. Esta exigência pode ser encontrada no § 1º do art. 22 da Lei n. 4.947/66, que estabelece que, sem apresentação do Certificado de Cadastro, não poderão os proprietários, a partir da data a que se refere este artigo, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais.

O § 2º do mesmo artigo estabelece ainda que, em caso de sucessão *causa mortis*, nenhuma partilha, amigável ou judicial, poderá ser homologada pela autoridade competente, sem apresentação de Certificado de Cadastro, a partir de 1º de janeiro de 1967.

Devemos destacar que, como exceção expressa a esta regra, encontramos o art. 6º do Decreto n. 62.141/68, que estabelece que a inscrição da cédula de crédito rural independe da apresentação do Certificado de Cadastro expedido pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária.

A referida disposição é complementada pelo art. 78 do Decreto-lei n. 167/67, que disciplina a emissão das células de crédito rural, que estabelece que a exigência constante do art. 22 da Lei n. 4.947/66 (CCIR) não se aplica às operações de crédito rural propostas por produtores rurais e suas cooperativas, de conformidade com o disposto no art. 37 da Lei n. 4.829/65.

28.7.3 Fiscalização das obrigações acessórias no que se refere aos imóveis urbanos

Quanto aos imóveis urbanos, para sua alienação ou oneração, além da certidão negativa de débitos previdenciários e da Receita Federal, nos casos em que é necessária, é obrigatório que conste da escritura que foi apresentada a CND de tributos incidentes sobre o imóvel quando esta implicar a transferência de domínio.

Todavia, diferentemente do que ocorre com os imóveis rurais em que não se pode dispensar a apresentação da certidão negativa de débitos perante a Receita Federal, ou a apresentação dos cinco últimos Impostos Territoriais Rurais (declaração e pagamento), no caso dos imóveis urbanos a apresentação da certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel urbano pode ter a sua apresentação dispensada pelo adquirente que, neste caso, responderá, nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos fiscais existentes nos termos do § 2º do art. 1º do Decreto n. 93.240/86.

No que se refere a compra e venda de unidades autônomas, exige-se a apresentação da prova de quitação dos débitos condominiais. Para entendermos melhor a questão, passamos à análise de alguns dispositivos legais sobre o tema.

Assim, iniciamos este estudo pelo art. 4º da Lei n. 4.591/64, que dispõe que a alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos. Segundo seu parágrafo único, no entanto, a alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio.

Em relação a este artigo, volta-se novamente à discussão sobre qual o momento da alienação e se é necessário que se repita a apresentação da respectiva certidão no registro quando a apresentada na escritura já estiver vencida. Esta análise já foi realizada quando estudamos as certidões previdenciárias, e aqui se aplicam os mesmos argumentos, existindo a mesma controvérsia.

Seguindo com a análise do tema, encontramos a Lei n. 7.433/85, que dispõe sobre a lavratura das escrituras públicas, estabelecendo expressamente em seu art. 2º, § 2º, que, para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei n. 4.591/64, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

Desta forma, a lei, como vimos, exige a “prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio” (art. 4º, parágrafo único, da Lei n. 4.591/64), sendo que pode ser aceita a declaração substitutiva desta prova de quitação nos termos do art. 2º, § 2º, da Lei n. 7.433/85. Exige-se, no entanto, caso venha a ser utilizada a referida declaração substitutiva, que seja feita no momento da alienação e de forma não condicionada, nem limitada a determinado período temporal.

Por fim, temos o art. 1.345 do Código Civil, que para muitos teria revogado o parágrafo único do art. 4º da Lei n. 4.591/64 ao dispor que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios. Essa é a posição dominante em São Paulo desde a decisão proferida pelo Conselho Superior da Magistratura paulista na Apelação Cível n. 0019751-81.2011.8.26.0100, de 12 de abril de 2012.

Desta forma, segundo este entendimento, não haveria mais a obrigatoriedade da apresentação da certidão negativa de débitos condominiais, pois, se o adquirente da unidade autônoma responde pelos débitos do alienante, caberia a este a verificação destes débitos, não havendo nenhum prejuízo para o condomínio com a alienação da unidade.

Entretanto, para certos estudiosos, o art. 1.345 do CC, longe de revogar a regra estabelecida pelo art. 4º da Lei n. 4.591/64, teve por escopo, tão somente, explicitar o caráter *propter rem* dos débitos condominiais, sendo aplicada no caso de falsidade da declaração contida na escritura, possibilitando o direito de regresso em relação ao alienante.

Muito importante para o registrador de imóveis saber quais documentos devem ser apresentados para a lavratura da escritura, não só para verificar se nela estão mencionados, mas também em vista do art. 108 do CC/2002, que permite o ingresso na serventia de escrituras particulares que visem a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor inferior a 30 vezes o salário mínimo, caso em que recai sobre o registrador a conferência dos citados documentos.

Entendemos que estes documentos também devem ser apresentados para a confecção do instrumento particular, a única diferença existente é que, como o particular não possui fé pública, deve apresentar tais documentos juntamente com o instrumento. Agir de outra forma seria aceitar que certos registros seriam mais vulneráveis e menos seguros do que outros por não ter sido realizadas todas as formalidades necessárias para a garantia da segurança jurídica do negócio entabulado, com todos os males que isto acarretaria para as partes e para o sistema registral como um todo.

QUESTÃO DE CONCURSO

(Questão Oral – 7º Concurso – São Paulo) Dê três hipóteses em que cabe exigir a certidão negativa de débito.

Resposta:

‘ Averbar construção na matrícula com obra concluída após 22-2-1966, com mão de obra assalariada, independentemente da área construída – CND específica INSS.

‘ Venda ou oneração de bens imóveis de PJ ou pessoa equiparada a esta (não abrangidas pelas hipóteses de dispensa) – CND INSS e RF/PGFN.

‘ Venda de imóvel rural – CND ITR (ou 5 últimos pagos).

‘ Registro de Incorporação (PJ ou PF).

‘ Registro de Loteamento (PJ ou PF).

Referências

- AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI, Vicente de Abreu. *Como lotear uma gleba: o parcelamento do solo urbano em seus aspectos essenciais – loteamento e desmembramento*. 2. ed. São Paulo: Millennium, 2002.
- BALBINO FILHO, Nicolau. *Registro de imóveis*. São Paulo: Atlas, 1996.
- BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. O registro de imóveis, os títulos judiciais e as ordens judiciais. In: JACOMINO, Sérgio (Org.). *Thesaurus registral, notarial e imobiliário*. São Paulo: Irib/Anoreg-SP, 2003. v. 2, versão 2.0.
- BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Comentários à Lei de Registros Públicos: Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973*. Rio de Janeiro: Forense, 1997.
- CARRAZZA, Roque Antonio. *Curso de direito tributário*. São Paulo: Malheiros, 2002.
- CARVALHO, Afrânio de. A matrícula no registro de imóveis. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Orgs.). *Direito registral*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. v. VI (Coleção Doutrinas Essenciais).
- _____. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975*. Rio de Janeiro: Forense, 1976.
- CASSETTARI, Christiano. *Direito agrário*. São Paulo: Atlas, 2012.
- _____. *Elementos de direito civil*. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.
- CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. São Paulo: Saraiva, 2010.
- _____. Registro de imóveis: o sistema alemão e o brasileiro. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Orgs.). *Direito registral*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. v. II (Coleção Doutrinas Essenciais).
- _____. *Lei dos Notários e dos Registradores comentada* (Lei n. 8.935/94). 4. ed., São Paulo: Saraiva, 2002.
- COELHO, Fábio Ulhoa. *Manual de direito comercial*. São Paulo: Saraiva, 2004.
- DINIZ, Maria Helena. *Código Civil anotado*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.
- _____. *Sistemas de registros de imóveis*. São Paulo: Saraiva, 2000.
- DIP, Ricardo Henry Marques. *Direito administrativo registral*. São Paulo: Saraiva, 2010.
- ERPEN, Décio Antônio. O registro torrens e o sistema imobiliário atual. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Orgs.). *Direito registral*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. v. VI (Coleção Doutrinas Essenciais).
- ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. Panorama histórico do registro de imóveis no Brasil. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Orgs.). *Direito registral*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. v. II (Coleção Doutrinas Essenciais).
- FIORANELLI, Ademar. *Das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade*. São Paulo: Saraiva, 2009.
- _____. *Direito registral imobiliário*. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2001.
- GOMES, Orlando. *Obrigações*. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. v. V.
- _____. *Direito civil brasileiro: direito de família*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. v. VI.
- GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. *Novo curso de direito processual civil: teoria geral e processo de conhecimento* (1ª parte). São Paulo: Saraiva, 2007. v. 1.
- JUNQUEIRA, José de Mello. *Alienação de coisa imóvel – Lei n. 9.514, de 20.11.97*. s.l.: ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, 1998.
- KONNO, Alyne Yumi. *Registro de imóveis: teoria e prática*. São Paulo: Memória Jurídica, 2007.
- LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Tratado dos registros públicos*. Brasília: Editora Brasília Jurídica, 1996. v. II.
- MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2008.
- MELO, Marcelo Augusto Santana de. O meio ambiente e o registro de imóveis. In: Melo, Marcelo Augusto Santana de; Criado, Francisco de Assis Palacios; Jacomino, Sérgio (Coords.). *Registro de imóveis e meio ambiente*. São Paulo: Saraiva, 2010.
- MELO JR., Regnoberto Marques de. *Lei de Registros Públicos comentada*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003.
- MEZZARI, Mario Pazutti. *Condomínio e incorporação no registro de imóveis*. Porto Alegre: Norton Editor, 2010.
- NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante*. São Paulo: Revista dos

Tribunais, 2008.

NEVES, Rubia Carneiro. *Cédula de crédito*: doutrina e jurisprudência. Belo Horizonte: Del Rey, 2002.

OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. *Publicidade registral imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 2010.

OLIVEIRA, Nelson Corrêa. *Aplicações do direito na prática notarial e registral*: 1.870 questões. 2. ed. Porto Alegre: Síntese, 2004.

ORLANDI NETO, Narciso. *Retificação do registro de imóveis*. São Paulo: Oliveira Mendes, 1997.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Procedimento de dúvida no registro de imóveis*. São Paulo: Saraiva, 2009.

PASSARELLI, Luciano Lopes. *As retificações no registro de imóveis*. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2008.

PELUZO, Cezar (Coord.). *Código Civil comentado*: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002. 2. ed. Barueri: Manole, 2008.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Condomínio e incorporações*: edição atualizada segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 1996.

REALE, Miguel. *Lições preliminares de direito*. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 1998.

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. *Regulação da função pública notarial e de registro*. São Paulo: Saraiva, 2009.

RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil*. São Paulo: Saraiva, 1985. v. I.

_____. *Direito civil*. São Paulo: s.n., 1996. v. II.

SABBAG, Eduardo. *Manual de direito tributário*. São Paulo: Saraiva, 2009.

SALLES, Venício. *Direito registral imobiliário*. São Paulo: Saraiva, 2007.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. *Condomínios e incorporações no registro de imóveis*: teoria e prática. São Paulo: Mirante, 2012.

SILVA, José Afonso da. Os princípios constitucionais fundamentais. *Revista do Tribunal Regional Federal da 1ª Região*, Brasília, v. 6, n. 4, p. 17-22, out./dez. 1994.

SILVA, Ulysses da. *Direito imobiliário*: o registro de imóveis e suas atribuições: a nova caminhada. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2008.

_____. (Coord.) *O Código Civil e o registro de imóveis*. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2004.

SILVA FILHO, Elvi. Do cancelamento no registro de imóveis. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Orgs.). *Direito registral*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. v. VI (Coleção Doutrinas Essenciais).

SWENSON, Walter Cruz. *Lei de Registros Públicos anotada*. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2003.

VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. Sistemas de transmissão do direito de propriedade: um estudo no direito alemão. *Revista Impulso*, Piracicaba, v. 9, n. 20, 1997.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil*. São Paulo: Atlas, 2004. v. III.

Sites

www.extrajudicial.tjsp.jus.br/

www.irtdpjbrasil.com.br/

www.irib.org.br/

www.planalto.gov.br/

www.receita.fazenda.gov.br/

CDs de Legislação

Thesaurus Registral, Notarial e Imobiliário – versão 1.0

Thesaurus Registral, Notarial e Imobiliário – versão 2.0

[1](#) Interessante exceção à regra da publicidade indireta, em que foi franqueada a publicidade direta, está prevista no art. 24 da Lei n. 6.766/79 – a chamada Lei do Parcelamento do Solo Urbano – a qual prevê que “o processo de loteamento e os contratos depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca”.

[2](#) São Paulo tem adotado um entendimento mais moderno, que melhor atende ao espírito da norma. A posição atual é que o registro deve ser feito no último (leia-se, atual) domicílio do casal, conforme item 85 do capítulo XX das normas de serviço deste estado.

³ Não confundir em decorrência do nome esta modalidade de sistema registral com as nossas antigas transcrições, visto que não se tratava de cópia fiel do título, mas, sim, de extrato do documento apresentado, enquadrando-se na categoria INSCRIÇÃO.

⁴ Enneccerus, Kipp, Wolff. *Tratado de derecho civil*. Barcelona: Bosch, 1935, p. 136, citados por Victor Hugo Tejerina Velázquez.

⁵ Fenômeno pelo qual uma vez revogada lei que revogou lei anterior, esta primeira voltaria a vigor pela queda do óbice que a retirou do ordenamento jurídico.

⁶ Posicionamento que pode ser observado em entrevista dada pelo Advogado-Geral da União a respeito do tema e disponível em: http://www.agu.gov.br/sistemas/site/TemplateMidiaTextoThumb.aspx?idConteudo=148908&id_site=3.

⁷ A parte final do § 2º do art. 1º assim dispõe: “As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, **ressalvado o disposto no art. 7º**”.

⁸ Disponível em: <www.incra.gov.br>.

⁹ São Paulo foi até mais longe, contrariando o disposto no Decreto n. 74.965/74, ao dispor no Capítulo XIV das suas Normas de Serviço: “68.3. A aquisição de mais de um imóvel rural com área não superior a 3 (três) módulos por pessoa física estrangeira residente no país dependerá de autorização do INCRA, apenas se a soma das áreas dos imóveis pertencentes ao estrangeiro exceder a 3 módulos”.

[10](#) Importante o Provimento n. 12/2012 do Conselho Nacional de Justiça. Além disso, para solucionar tais problemas e outros, como numeração saltada de matrícula, a egrégia Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo acolheu algumas das sugestões feitas por nós, conforme Parecer n. 36/2013-E, proferido no bojo do Processo CGJ n. 2012/78.913.

[11](#) Exemplos de decisão nesse sentido: Apelação Cível n. 0018356-39.2011.8.26.0590 e Apelação Cível n. 0003611-12.2012.8.26.0625, ambas proferidas pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo.

[12](#) Não obstante isto, o Tribunal paulista entende que o tabelião, mesmo sendo o apresentante do título, não possui interesse na suscitação da dúvida. Admite apenas que o tabelião, e somente aquele que lavrou o título, possa figurar como *amicus curiae* no procedimento já instaurado.

[13](#) Para a convenção, são considerados documentos públicos: a) Os documentos provenientes de uma autoridade ou de um agente público vinculados a qualquer jurisdição do Estado, inclusive os documentos provenientes do Ministério Público, de escrivão judiciário ou de oficial de justiça; b) Os documentos administrativos; c) **Os atos notariais**; d) As declarações oficiais apostas em documentos de natureza privada, tais como certidões que comprovem o registro de um documento ou a sua existência em determinada data, e reconhecimentos de assinatura.

Entretanto, a *Convenção não se aplica*: a) Aos documentos emitidos por agentes diplomáticos ou consulares; b) Aos documentos administrativos diretamente relacionados a operações comerciais ou aduaneiras.

[14](#) Para consultar o rol dos países que aderiram à convenção e demais informações, indicamos a consulta ao sítio eletrônico: <<https://www.hcch.net/pt/instruments/conventions/status-table/?cid=41>>.

[15](#) Art. 83 da Lei n. 12.651/2012: “Revogam-se as Leis ns. 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e suas alterações posteriores, e a Medida Provisória n. 2.166-67, de 24 de agosto de 2001”.

Índice

Apresentação	6
1 - Natureza Jurídica dos Serviços Notariais e de Registro	8
2 - Finalidade e Atribuições do Registro de Imóveis	10
3 - Regras Gerais de Escrituração	12
4 - Ordem de Serviço	15
5 - Publicidade	18
6 - Conservação	22
7 - Competência	24
8 - Livros Próprios do Registro de Imóveis	27
9 - Livro n. 1 – Protocolo	28
10 - Livro n. 4 – Livro Indicador Real	32
11 - Livro n. 5 – Livro Indicador Pessoal	33
12 - Livro n. 3 – Registro Auxiliar	35
13 - Livro n. 2 – Registro Geral (Matrícula)	40
14 - Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros	43
15 - Das Pessoas – Partes, Terceiros Interessados, Requerente e Apresentante	44
16 - Sistemas Registrais Imobiliários	46
16.7.1 Sistema Torrens	51
16.7.2 Sistema de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros	54
17 - Evolução Histórica do Nosso Sistema Registrário	68
18 - Transição entre as Transcrições e Matrículas	73
19 - Das Hipóteses de Abertura de Matrícula	76
20 - Princípios do Registro de Imóveis	81
21 - Atos Praticados na Matrícula (Diferença entre Registro e Averbação)	98
22 - Qualificação Registral	103
23 - Procedimento de Dúvida	106
24 - Cancelamentos de Atos no Registro de Imóveis	114
25 - Bloqueio de Matrícula	117
26 - Títulos Admitidos no Registro de Imóveis	118
27 - Emissão de Títulos em Moeda Estrangeira	121
28 - Certidões Exigidas dos Órgãos Públicos	123
28.7.1 Imunidade e isenção quanto ao ITR	130
28.7.2 Prova de inscrição do imóvel rural no cadastro de imóveis rurais	131
28.7.3 Fiscalização das obrigações acessórias no que se refere aos imóveis urbanos	131
Referências	133
Sites	134
CDs de Legislação	134