

**CENTRO UNIVERSITÁRIO
ANTÔNIO EUFRÁSIO DE TOLEDO DE
PRESIDENTE PRUDENTE**

CURSO DE DIREITO

CONSIDERAÇÕES SOBRE O REGISTRO DE IMÓVEIS E SUA EFICÁCIA

Victor de Lima Nunes

Presidente Prudente/SP
2017

**CENTRO UNIVERSITÁRIO
“ANTÔNIO EUFRÁSIO DE TOLEDO” DE
PRESIDENTE PRUDENTE**

CURSO DE DIREITO

CONSIDERAÇÕES SOBRE O REGISTRO DE IMÓVEIS E SUA EFICÁCIA

Victor de Lima Nunes

Monografia apresentada como requisito parcial de Conclusão de Curso para obtenção do grau de Bacharel em Direito, sob orientação do Professor e Gilberto Notário Ligerio.

Presidente Prudente/SP
2017

CONSIDERAÇÕES SOBRE O REGISTRO DE IMÓVEIS E SUA EFICÁCIA

Monografia apresentada como requisito parcial de Conclusão de Curso para obtenção do grau de Bacharel em Direito, sob orientação do Professor e Gilberto Notário Ligerio.

Gilberto Notário Ligerio (orientador)

Guilherme Prado Bohac de Haro

Roberson de Oliveira Jesus

Honra teu pai e tua mãe.

Dedico este trabalho a meu pai e
minha mãe, pois sem o apoio deles o
trabalho não se tornaria uma realidade.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus que me deste saúde e força para superar as dificuldades.

A minha família, pelo amor, incentivo e apoio incondicional que me trouxeram até aqui.

Ao meu orientador, que pelo suporte no pouco tempo que lhe coube, pelas correções e incentivo.

E a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigado.

RESUMO

O presente trabalho busca trazer ao conhecimento das pessoas um pouco sobre o Registro Imobiliário, fazendo definições sobre o tema, considerações históricas desde a descoberta de nosso país pelos portugueses, passando pelas criações legislativas que ajudaram na evolução do nosso sistema registrário, até os dias de hoje, abordaremos as principais legislações referentes ao sistema registrário pátrio trataremos sobre a natureza jurídica do instituto adentrando certa discussão sobre a função exercida pelos registradores, também falamos sobre a fiscalização do presente instituto, faremos a distinção entre registro e averbação, os principais atos praticados no Registro de Imóveis, faremos um apanhado sobre os princípios basilares do sistema registral e finalizaremos o presente trabalho tratando sobre a dúvida registral e do Registro e sua eficácia, este que é o principal foco do trabalho.

Palavras-chave: Registro de Imóveis, Função, Princípios, Registro, Eficácia.

ABSTRACT

The present work will seek to bring to the notice of the people a little about the Real Estate Registry, making definitions on the subject, historical considerations since the discovery of our country by the Portuguese, passing through the legislative creations that helped in the evolution of our registry system, until the days of Today, we will discuss the main legislation concerning the registry system of the country. We will discuss the legal nature of the institute by entering into some discussion about the function of the registrars, we will also talk about the supervision of this institute, distinguish between registration and registration, the main acts practiced in Real Estate Registry, we will take a look at the basic principles of the registry system and finalize the present work dealing with registry and registry doubt and its effectiveness, which is the main focus of the work.

Keywords: Real Estate Registry, Function, Principles, Registry, Efficacy.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 TEORIA GERAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS	12
2.1 Definição	12
2.2 Tratamento Legislativo	13
2.3 Breves Considerações Históricas.....	19
2.4 Natureza Jurídica	21
2.5 Funções do Registro de Imóveis	23
2.6 Serventia registral e o registrador	25
2.7 Da Função Correicional.....	31
2.8 Do Exercício da Função Correicional	31
2.9 Registro e averbação	32
3 DOS PRINCÍPIOS NORTEADORES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO	35
3.1 Princípio da Publicidade	35
3.2 Princípio da Fé Pública	36
3.3 Princípio da Prioridade	37
3.4 Princípio da Especialidade	38
3.5 Princípio da Continuidade	41
3.6 Princípio da Disponibilidade	42
3.7 Princípio da Legalidade	43
3.8 Princípio da Unitariedade	44
3.9 Princípio da Cindibilidade	45
3.10 Princípio da Instância	46
4 DO REGISTRO E SUA EFICÁCIA	48
4.1 Prenotação, dúvida registral e seus efeitos “ex tunc” e “ex nunc”	48
4.2 Da Eficácia do Registro e da Máxima “Quem Não Registra Não é Dono”	52
5 CONCLUSÃO	55
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	58
ANEXO DE JURISPRUDÊNCIA	60

1 INTRODUÇÃO

No presente trabalho procurou-se trazer ao conhecimento das pessoas um pouco sobre o registro de imóveis, árdua tarefa, visto tamanha importância e complexidade do instituto, ainda mais quando observamos que o presente tema é abordado por juristas como Maria Helena Diniz, Walter Ceneviva, Afrânio de Carvalho, entre outros, autores estes que escrevem obras magníficas sob o tema.

O objetivo buscado pelo trabalho é o de explicitar a necessidade de se levar o título a registro e ainda buscar aproximar as pessoas que são totalmente leigas ao instituto, com uma linguagem dirigida ao estudante ou profissional de direito interessado que não esteja familiarizado.

Iniciamos o estudo do presente instituto fazendo uma abordagem geral sobre o registro de imóveis buscando aproximar ao máximo aqueles que se apoiarem no trabalho objetivando informações de fácil compreensão. Por isso capítulo se chama Teoria Geral do Registro de imóveis, onde este foi definido, observou-se as principais leis que o regulamentam, abordagem histórica fazendo uma prévia sobre a história do registro de imóveis, fazendo considerações da origem desde a descoberta de nosso país pelos portugueses, passando pelas criações legislativas que ajudaram na evolução do nosso sistema registrário, até os dias de hoje, sua natureza jurídica, relação da serventia e registrador, como é feita a fiscalização das serventias e ainda tratado sobre os principais atos realizados no âmbito registral, averbações e registros.

Adentramos o terceiro capítulo tratando de um assunto que facilita ainda mais o entendimento sobre o registro de imóveis, que são os princípios que norteiam o registro imobiliário, assim podendo melhor entender a finalidade e a relevância dada ao instituto

Os princípios dão segurança jurídica, credibilidade e regem o sistema registral conferindo ao cidadão segurança dos atos registrários, a não observância dos mesmos poderá gerar sérias consequências para o ato praticado e para quem os praticou, sendo que os atos maculados com a inobservância destes, estarão sujeitos até mesmo ao cancelamento.

No quarto capítulo do presente trabalho versamos sobre o registro e sua eficácia, o presente capítulo faz de início uma comparação entre os sistemas registraes romano, germânico e francês com nosso sistema, trata da prenotação, que se dá

quando o título adentra a serventia registral assim sendo prenotado, aqui tratamos também sobre a suscitação da dúvida registral, que se dá com a negativa de registro do título pelo registrador, após essa abordagem expomos especificamente sobre a eficácia do registro, fazendo menção ao direito romano de onde foi extraído nosso sistema registral e o comparando com o sistema Francês, adentrando também a máxima “quem não registra não é dono” para finalizar.

A conclusão buscou explicar todos os temas abordados, respondendo a uma questão da qual se busca com a elaboração deste trabalho monográfico, que é fazer com que a pessoa que tenha acesso ao mesmo consiga entender o que é o registro de imóveis, e que se faz necessário o registro do título ou documento que possua no cartório de registro de imóveis competente, pois só assim se tornará efetivamente proprietária do imóvel e poderá gozar de todas as garantias e direitos que passa a ter com a efetivação do registro.

Portanto, o presente trabalho teve enfoque no registro de imóveis, instituto muito importante para a sociedade dada a importância que se tem a propriedade, e a simples manifestação da vontade da pessoa em querer se tornar proprietária de um imóvel não o faz como tal. Assim sendo, a melhor forma encontrada para disciplinar e organizar as aquisições imobiliárias foi através do registro público realizado na serventia competente para tanto, ideia essa que o presente trabalho monográfico buscou aclarar.

2 TEORIA GERAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

No presente capítulo o instituto registro de imóveis será abordado de forma geral, uma vez que iremos aqui tratar desde a sua definição até os atos que são praticados internamente, mas não somente isto, teremos muitos assuntos importantes neste lapso, como legislações que tangenciam o instituto, considerações históricas, as funções exercidas na serventia, a relação desta com o oficial registrador, entre outros.

Por isso o referido capítulo se torna um bom início e de suma importância para aquele que busca informações sobre o registro de imóveis.

2.1 Definição

O registro de imóveis é um instituto muito importante para a sociedade dada a importância que se tem a propriedade, e sem dúvida é a melhor forma encontrada para disciplinar e organizar as aquisições imobiliárias.

Como mencionado acima vimos que o registro de imóveis é um instituto de suma importância para a sociedade, mas afinal tecnicamente qual a definição de registro de imóveis, pois a nossa Constituição e a Lei de Registros Públicos não trazem tal conceito cabendo aos doutrinadores tal tarefa.

Segundo Carlos Ferreira Almeida (1966) citado por SANTOS (2013, p.539), o registro público:

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

João Rabello Aguiar Vallim (1984) também citado por SANTOS (2013, p.539), define registro de imóveis como “serventia da Justiça encarregada de trasladar para os seus livros os atos jurídicos relativos aos bens imóveis, dando publicidade a estes atos que então se presumem autênticos, seguros e eficazes contra todos”.

Na obra citada acima e com base nas citações acima elencadas, concluí e nos traz a sua própria definição, senão vejamos:

Assim sendo, conceituamos o Registro de Imóveis como sendo uma instituição auxiliar do Direito Civil designado para o assentamento de títulos públicos e privados, provendo-lhes oponibilidade a terceiros, publicidade das mutações jurídicas inerentes à propriedade, como constrições judiciais (penhora, arresto, etc); designado ao controle, cadastro, eficácia, lisura, segurança das trocas imobiliárias (compra, venda, hipoteca, dação em pagamento, etc.) e autenticidade das relações jurídicas envolvendo imóveis, garantindo-lhes presunção relativa da prova da propriedade, pelo qual se vê o status jurídico dos imóveis (casas, prédios, terrenos rurais, etc.). (SANTOS, 2013, p. 539)

Portanto, com base no exposto acima podemos concluir basicamente que o registro de imóveis é um instituto que busca a organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos relativos a propriedade.

2.2 Tratamento Legislativo

O registro de imóveis dada sua tamanha importância é um instituto que é amparado por várias normas e regras buscando sempre a sua melhora e o aumento de sua eficácia.

Trataremos neste tópico das legislações que regem e guarnecem o sistema registral, como a Constituição Federal de 1988, Código Civil (Lei 10406/02), a Lei dos Notários e Registradores (Lei 8.935/94), a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), Lei 10169/2000 e 11331/2002 que tratam dos emolumentos percebidos, e ainda as Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

Iniciaremos tratando da maior de todas as nossas normas, que é a nossa carta magna abordando os principais dispositivos que fazem referência ao instituto abordado no presente trabalho.

Um dos artigos que dispõem não diretamente do registro imobiliário, mas que se faz mister ressaltar no presente momento é o artigo 22¹ da nossa Constituição

¹ **Art. 22** – Compete privativamente a União legislar sobre:
XXV – registros públicos.

Federal de 1988, que nos alude sobre a competência de legislar sobre registros públicos que é da União.

Outro artigo do nosso texto maior que detêm grandes informações, mas também discussões sobre ele é o artigo 236². O meio para o ingresso na atividade Registral está prevista no artigo acima mencionado e em seus parágrafos da constituição federal, onde também o legislador cuidou de assuntos como a criação de Leis regulamentadoras para as responsabilidades civis e criminais dos registradores e prepostos, fiscalização dos atos dos mesmos, bem como a regulamentação de sua remuneração.

Dissecando o presente artigo vemos uma discussão oriunda do caput do artigo acima referido por retratar que o serviço de registro é exercido em caráter privado, por delegação do poder público, onde temos duas correntes.

A primeira corrente defende a vontade do constituinte, de que o notário e o registrador não são agentes públicos, mas sim colaboradores do poder público, muitos comparam a atividade do registrador a de um leiloeiro, que apesar de exercer uma função que seria do estado, o mesmo não seria um funcionário público, ademais, a mesma ideia é ratificada pelos artigos 3⁰³ e 50⁰⁴ da Lei 8.935/94.

Portanto há uma harmonização entre a constituição e a lei direcionando a ideia que tem o constituinte e demais legisladores, é de que o registrador não é um funcionário público.

A outra corrente sendo a majoritária entre os doutrinadores e a jurisprudência, defende que seria uma impropriedade falar em delegação para a atividade notarial e registral, uma vez para assumir tal posto o candidato não passa por nenhum tipo de licitação, que seria o meio correto para detenção de uma

² **Art. 236** - Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

³ **Art. 3** - 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.

⁴ **Art. 50** - Em caso de vacância, os serviços notariais e de registro estatizados passarão automaticamente ao regime desta lei.

delegação, mais assumi a atividade registral exclusivamente através de concurso público.

Nada obstante ainda alegam os defensores dessa tese que a atividade notarial e registral é dotada de fé pública, que seria um manto estatal que recai sobre os mesmos, além de não poderem ocupar qualquer outro cargo público visto a incompatibilidade exposta no artigo 25⁵ da Lei 8.935/94, que deixaria mais ainda em evidência o caráter público da atividade registral.

O parágrafo 1º do artigo 236 da Constituição Brasileira dispõe que Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário, essa Lei é a 8.935/94, já mencionada acima e no presente trabalho em momentos oportunos, dado sua vasta aplicação e importância diante do tema, a mesma é denominada Lei dos Notários e dos Registradores.

Essa lei regula vários assuntos importantes para o ingresso na atividade registral e notarial como por exemplo podemos citar o seu título II, capítulo I, nos artigos 14 ao 19, dispendo especificamente do ingresso na atividade registral, no capítulo III, trata da responsabilidade civil e criminal, nos artigos 22 a 24, e no capítulo V, dos direitos e deveres, nos artigos 28 a 30, entre outros temas, como manda o parágrafo em questão da nossa carta magna.

No parágrafo 2º que Lei Federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, ou seja, trata de como será feito o pagamento aos registradores pelos seus serviços prestados, a Lei que regula este parágrafo é a 10.169 de 29 de dezembro de 2000.

A Lei 10.169/00 em seu artigo 1º dispõe que caberá aos estados e ao Distrito Federal a fixação dos valores dos emolumentos e ainda em seu parágrafo único diz que o valor fixado deverá corresponder ao custo equivalente ao serviço prestado. No estado de São Paulo, a Lei que regulamenta os emolumentos é 11.331/2002, mas a percepção feita pelo oficial de registro de imóveis não é integral, ela é subdividida relativamente como dispõe o artigo 19⁶ em seu inciso I.

⁵ **Art. 25.** O exercício da atividade notarial e de registro é incompatível com o da advocacia, o da intermediação de seus serviços ou o de qualquer cargo, emprego ou função públicos, ainda que em comissão.

⁶ **Art. 19** - Os emolumentos correspondem aos custos dos serviços notariais e de registro na seguinte conformidade:

Ademais os valores que serão cobrados pelos atos praticados nas serventias deverão ser expressos por meio de tabela e sempre em moeda corrente, devendo também tais valores estar expostos em local de fácil visibilidade ao público conforme artigos 2 e 4, da Lei 10.169/00, e ainda para a efetivação da cobrança dos emolumentos, aqui no estado de São Paulo deverá ser observado o disposto no artigo 7º da Lei 11.331/02.

E ainda o parágrafo terceiro dispondo que o ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses, além do preceituado em nosso texto maior, a Lei 8.935/94, como já mencionado acima também trata do ingresso na atividade registral, mais especificamente sobre o concurso público e requisitos nos artigos 14 a 19, que atualmente é a única forma de ingresso na atividade.

Há ainda a Lei 6.015/73 a chamada Lei de Registros Públicos, já pelo nome se tem a noção de que a presente lei aborda e explica todos os serviços relacionados aos registros públicos, como o registro civil de pessoas naturais, jurídicas, títulos e documentos, propriedade literária, científica, artística e registro de imóveis que por hora é o assunto abordado no presente trabalho.

Não dissecaremos aqui a lei toda, pois necessitaríamos de um trabalho abordando única e exclusivamente a mesma para que fosse possível sua abordagem de forma integral.

A parte que nos interessa em virtude do assunto em pauta no presente trabalho é o título V e seus capítulos, fração esta que dispõe especificamente sobre

I - relativamente aos atos de Notas, de Registro de Imóveis, de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas e de Protesto de Títulos e Outros Documentos de Dívidas:

- a) 62,5% (sessenta e dois inteiros e meio por cento) são receitas dos notários e registradores;
- b) 17,763160% (dezessete inteiros, setecentos e sessenta e três mil, cento e sessenta centésimos de milésimos percentuais) são receita do Estado, em decorrência do processamento da arrecadação e respectiva fiscalização;
- c) 9,157894% (nove inteiros, cento e cinquenta e sete mil, oitocentos e noventa e quatro centésimos de milésimos percentuais) são contribuição à Carteira de Previdência das Serventias Não Oficializadas da Justiça do Estado;
- d) 3,289473% (três inteiros, duzentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e setenta e três centésimos de milésimos percentuais) são destinados à compensação dos atos gratuitos do registro civil das pessoas naturais e à complementação da receita mínima das serventias deficitárias;
- e) 4,289473% (quatro inteiros, duzentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e setenta e três centésimos de milésimos percentuais) são destinados ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça, em decorrência da fiscalização dos serviços;
- f) 3% (três por cento) são destinados ao Fundo Especial de Despesa do Ministério Público do Estado de São Paulo, em decorrência da fiscalização dos serviços;

as atividades do registro de imóveis. O título V em seu capítulo I, inicia-se com o artigo 167⁷, artigo esse de suma importância, onde são elencados os registros e as averbações que serão realizadas no registro de imóveis.

⁷ **Art. 167** - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) 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;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) das cédulas de crédito rural;
- 14) das cédulas de crédito, industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
- 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- 22) (Revogado pela Lei nº 6.850, de 1980)
- 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
- 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
- 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
- 27) do dote;
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião;
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
- 30) da permuta;
- 31) da dação em pagamento;
- 32) da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
- 33) da doação entre vivos;
- 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.
- 36) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão;
- 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;

Como será abordado adiante, essa lei trouxe um novo sistema registrário e como uma das grandes evoluções trazidas pela mesma foi o do uso da matrícula,

38) (VETADO)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público.

41. da legitimação de posse;

42. da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

II - a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

7) das cédulas hipotecárias;

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9) das sentenças de separação de dote;

10) do restabelecimento da sociedade conjugal;

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

13) " *ex officio* ", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público.

14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro.

15 - da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistir outra hipoteca registrada em favor de terceiros.

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário.

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.

21) da cessão de crédito imobiliário.

22) da reserva legal;

23) da servidão ambiental.

24) do destaque de imóvel de gleba pública originária.

25) (Vide Medida Provisória nº 458, de 2009)

26) do auto de demarcação urbanística.

27) da extinção da legitimação de posse;

28) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

29) da extinção da concessão de direito real de uso.

30) da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei nº9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário.

como podemos verificar no artigo 227⁸, que aboliu o uso das transcrições, a lei deu notável importância para tal que também separou um capítulo para tratar somente da matrícula, e dentro deste capítulo, que é o capítulo VI, trouxe vários artigos importantes que nos facilitam a entender este sistema matricial.

Faz mister ressaltar a remissão que o artigo acima referido faz sobre o artigo 176, onde o mesmo faz menção a requisitos em que a escrituração no Livro 2 e a matrícula deveram obedecer.

Ademais no capítulo VI da referida lei temos os artigos 228⁹, 227¹⁰ e 233¹¹ aludindo-nos quando será aberta nova matrícula e formas de cancelamento da mesma.

Como já mencionado a Lei 6.015/73 é de suma importância para o sistema registrário adotado no Brasil, e com essa pequena amostra que se teve acima conseguimos observar tal importância.

2.3 Breves Considerações Históricas

O registro de imóveis tem sua história iniciada simultaneamente com a de nossa pátria, onde na época o rei de Portugal adquiriu o título originário da posse, e mais tarde dividiu o território em capitanias hereditárias quais eram governadas por donatários detentores dos direitos possessórios dessas áreas, esses por sua vez cediam através das cartas de sesmarias, que eram trechos de terras incultas que os donatários podiam dar aos moradores da capitania de forma gratuita para que os mesmos a cultivassem.

⁸ **Art. 227** - Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176.

⁹ **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.

¹⁰ **Art. 229** - Se o registro anterior foi efetutado 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.

¹¹ **Art. 233** - A matrícula será cancelada:

I - por decisão judicial;

II - quando em virtude de alienação parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;

III - pela fusão, nos termos do artigo seguinte.

Sendo assim, as pessoas detinham a posse e não propriedade como se vê nos dias atuais, e era em torno da posse que girava as questões econômicas.

O sistema sesmarial durou até a independência do Brasil, mas somente em 1850, adveio a Lei nº 601 e seu regulamento nº 1318, de 1854, regulamentando a posse e a legitimando, a partir daí todas as posses que fossem levadas ao livro da Paróquia Católica, chamado de registro do vigário, eram separadas do domínio público, e em se tratando de terras devolutas tal registro tinha caráter obrigatório, e ainda nos ensina Marcelo Augusto Santana de Melo que “nessa época não se transmitia pelo contrato, mas pela tradição”, sendo o registro do vigário um controle essencialmente possessório.

Em 1843 foi criado o registro de hipotecas através da Lei orçamentária nº 317, que fez com que as terras se tornassem base para crédito, porém tal registro não surtiu efeitos positivos visto a falta de requisitos de publicidade e especialidade.

Em 1864 surgiu a Lei 1.237 criando o Registro Geral, está que muitos juristas trazem como o embrião do Registro de Imóveis. Tal Lei modifica o que nos ensinou pouco o professor Marcelo Augusto Santana de Melo, onde a transferência é feita pela transcrição e não mais pela tradição, contudo o Registro Geral ainda não era tido como prova de propriedade, nem mesmo presunção relativa.

A Lei 1.237 em 1890 foi substituída pelo Decreto nº 169-A e seu regulamento, Decreto 370, porém substancialmente, nada se alterou.

O Registro Geral foi Substituído pelo Registro de Imóveis com o advento do Código Civil de 1916, mantendo-se a transcrição, entretanto, com uma mudança essencial, o registro geraria prova de propriedade *juris tantum*, ou seja, admitindo prova em contrário. Tal diploma tratava da matéria em seu artigo 856 e seguintes trazendo uma nova visão, garantindo ao sistema de registro de imóveis essa nova interface, visto que tal, é o instrumento que da publicidade a transferência dos imóveis e da instituição dos ônus e direitos reais.

Com o advento do Código civil de 1916, a Lei 4.827 de 1924 e Decreto 18.542 de 1928, foi introduzido no sistema registrário o princípio da continuidade, onde para que obtivesse qualquer transcrição ou inscrição exigia-se o registro do título anterior.

O regulamento subsequente, nº 4.857, de 1939 veio a corrigir a terminologias utilizadas, onde atos de transmissões seriam transcrições, já atos que visavam à constituição de ônus reais seriam inscrições.

Em 1973 adveio a Lei 6.015 que trouxe um sistema registrário novo, aperfeiçoou princípios, criou outros, é certo que tal advento revolucionou o cadastro predial brasileiro, principalmente em relação aos livros, onde a maior evolução foi em relação a criação de um único livro para os imóveis.

Ainda sobre o advento de tal Lei:

A Lei 6015/73, ao dispor acerca do novo sistema de registro imobiliário em nosso País, manteve tal objetivo, extinguindo o sistema antigo, o substituindo por um registro no qual cada folha do livro competente trazia as informações e atribuições de um bem imóvel e nas suas respectivas matrículas estariam dispostos todos os atos que implicam constituição, transferência, alteração ou a extinção de direitos reais e de qualquer outro disposto em lei. (SANTOS, 2013, p. 448)

Tal Lei procurou esgotar a Matéria relativa a registro públicos, dividiu os atos a serem realizados nos registros de imóveis em dois grandes grupos, são estes os registros, que são relativos a direitos e ônus reais, e as averbações relativas as alterações objetivas e subjetivas das matrículas, como nos alude o artigo 167 da Lei 6.015/73.

O Código Civil de 2002 trouxe ainda mais benefícios ao sistema registrário, dando mais importância aos registros públicos, consagrando os princípios norteadores do registro imobiliário, confirmando a importância do registro de imóveis no Brasil, mas mantendo a mesma linha do anterior, como podemos ver em seu artigo 1.227¹.

Essa ótica se mantém até os dias contemporâneos, visto a importância do registro de imóveis que não permite que seja alienado um bem sem o registro do título translativo, continuando o alienante a ser havido como dono do imóvel.

2.4 Natureza Jurídica

O cartório de registro de imóveis desempenha função pública, ou seja, os registradores são profissionais que exercem funções públicas no âmbito das serventias. Porém, sua natureza jurídica vem sendo muito discutida uma vez que

¹ **Art. 1.227** - 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 (1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste código.

ocupam uma posição peculiar em relação aos demais agentes públicos. Essa discussão se forma no entorno de que os registradores seriam delegados pelo poder do estado entranhados na administração pública e, portanto, seriam verdadeiros agentes públicos, ou por não conferirem benefícios elencados aos agentes públicos as atividades exercidas por eles não poderiam ser levadas como serviços públicos, exercendo o registrador tão somente uma atividade colaboradora do estado.

Para alguns os cartórios de registro de imóveis não são integrantes do Poder Público, por entender que o constituinte de 1988 ao disciplinar o artigo 236 da Constituição Federal, dispondo que “Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”, traz a ideia com o referido dispositivo de retirar tais serviços da esfera do Poder Público, ou seja, do direito público, transferindo-os para a esfera do direito privado.

Dizem também, que posteriormente o artigo 3º, da Lei 8.935/94, veio ratificar o disposto pelo artigo anteriormente mencionado, colocando que os notários e registradores “são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”. Ainda, o artigo 50 da mesma lei reforça a ideia dessa corrente dispondo que a partir de sua edição os profissionais dos cartórios notariais e de registro de imóveis estarão sujeitos ao regime geral da previdência social, regime esse que integra a iniciativa privada.

Ainda, os adeptos a essa corrente comparam a atividade notarial e registral a dos interpretes, permissionários, leiloeiros e concessionários, uma vez que não são servidores públicos mais exercem função típica dos mesmos, assim sendo, mesmo que a atividade em questão também tenha caráter público essa corrente adota que os serviços notariais e de registro de imóveis não são serviços públicos, se situam fora da esfera estatal.

A corrente contrária discorda do disposto acima e dispõe que a função notarial e registral é de natureza pública, trazendo ainda que a função é exercida com base nos princípios trazidos pelo artigo 37, da nossa Constituição Federal, sendo o da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, como qualquer outra atividade desempenhada pelo poder público.

Os adeptos a essa corrente trazem a ideia de que há uma impropriedade quando se fala em delegação do Poder Público, visto que o notário e o registrador não participam de qualquer meio licitatório, mecanismo próprio para que o Poder Público outorgue função a outrem, ou seja, é o meio pelo qual o poder público delega função

que precipuamente seria de sua competência, e sendo assim os mesmos adentrariam em suas funções exclusivamente através de concurso público.

E ainda que se fale em delegação, e observando-se tamanha discussão, interessante se faz citar aqui o posicionamento de Marcelo Augusto Santana de Melo, que se utilizando dos artigos em que se pauta a corrente contrária, se posiciona de forma diversa dizendo também que as atividades notariais e de registro são públicas por excelência, senão vejamos:

O artigo 236 da Constituição Federal dispõe que “os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público”. O artigo 3º da Lei 8.935/94, que regulamentou referido dispositivo constitucional, por seu turno, define: “Notário, ou tabelião, e o oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”. Delegar consiste em atribuir atividade própria da administração a um ente privado ou público; assim sendo, conclui-se pela análise dos referidos textos que a atividade notarial e de registro são públicas por excelência, sendo exercidas, contudo, em caráter privado por particulares investidos na função pública por delegação, sendo os prepostos contratados diretamente pelo delegado, através do regime previdenciário comum (INSS) e pelas normas contidas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT). (MELO, 2008, p. 224 e 225)

Ademais, essa corrente traz em sua concepção duas situações que reforçaria essa tese da função pública dos notários e registradores, sendo a de que os notários e registradores são dotados de fé pública nas atividades que exercem e esse manto é também conferido pelo estado, e ainda, a impossibilidade de acumulação dos serviços notariais e de registro com outro qualquer cargo público, conforme disposto no artigo 25 da Lei 8.935/94, realçando assim o caráter público da função do notário do registrador.

2.5 Funções do Registro de Imóveis

O Registro de Imóveis não é um simples repositório de títulos, ele exerce uma grande função no direito brasileiro, garantindo publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ele controla as relações patrimoniais e através da aplicação de seus princípios norteadores também faz o controle dos títulos que adentram as serventias, sem interferir na vontade das partes que por ele passa,

criando um cadastro imobiliário muito eficiente que pode e deve ser utilizado por outras instituições como fonte de informação e dados.

Segundo Ademar Fioranelli (2001), citado por MELLO (2008, p. 231):

“a precisão do Registro Imobiliário no mundo dos negócios é vital para que nele existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros pilares que não de sustenta-lo. Sem essas bases sólidas, os negócios imobiliários, via de regras vultosos, estariam sujeitos a fraudes, prejuízos, decepções e irreparáveis danos aqueles que dele se valessem. Assim, a segurança e a confiabilidade transmitidas pelo registro é o que proporcionam a estabilidade nas relações entre os participantes dos múltiplos negócios realizados nessa área”.

Como já mencionado uma das principais funções do registrador é a qualificação do título quando o mesmo adentra a serventia, aplicando os princípios registrários, onde o título poderá ser qualificado positivamente ou negativamente. Esse sistema adotado pelo Brasil se parece muito com o alemão, diferenciando-se somente na presunção que é dada a propriedade, no sistema alemão a presunção é absoluta, após o registro, já no brasileiro a presunção é relativa, uma vez que o registro será eficaz até o momento em que vier a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, que serão promovidos por meio de ação própria, conforme inteligência do artigo 1245, do Código Civil Pátrio.

Uma outra função muito interessante do registro de imóveis é o de fiscalizador de recolhimento de tributos, como menciona o artigo 289¹ da Lei 6.015/73 e artigo 30², XI da Lei 8.935.

Nada obstante os tributos referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano (I.P.T.U), Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (I.T.B.I), Impostos de Transmissão “*Causa Mortis*” e Doações (ITCMD), que incidirão ao negócio realizado dependendo do caso concreto, deverão estar recolhidos, e junto ao título deverá constar o comprovante da quitação, ou ainda, o comunicado de isenção caso o órgão competente entenda pela não incidência do tributo, para que o registrador possa auferir se foi, ou não, efetivado o devido recolhimento. É importante dizer ainda sobre o aludido recolhimento, que o oficial registrador não verifica se o recolhimento foi feito

¹ **Art. 289** - No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício;

² **Art. 30** - São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

(...)

XI - fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar;

corretamente, mas simplesmente se ele foi efetuado, ficando a cargo dos órgãos competentes os cálculos para apuração e quantificação dos referidos tributos que serão recolhidos pelas partes.

Além das funções acima expostas o registro imobiliário poderá ser usado para evitar a burla da legislação de parcelamento de solo, quando for verificado o parcelamento irregular nos condomínios horizontais, podendo a serventia comunicar o Juiz Corregedor permanente, o Ministério Público, e a Prefeitura Municipal, quando for constatado a efetivação da irregularidade; e até mesmo se nos casos de loteamentos e incorporações imobiliárias, há algum descumprimento das normas que regem dada situação, até mesmo as de proteção ao consumidor.

Sendo assim toma-se por muito fácil a percepção da importância do registro imobiliário no meio das transmissões imobiliárias, ou até mesmo servindo de base de dados seguros para outros ramos do direito.

2.6 Serventia registral e o registrador

A serventia registral imobiliária é o local em que se realizam registros e averbações, ou seja, assentamentos ou anotações na forma escrita obrigatoriamente de um fato juridicamente relevante em relação ao imóvel pertencente aquela circunscrição imobiliária.

De maneira geral o registro público é realizado em uma serventia criada por lei, que atua sobre o comando do oficial do registro de imóveis e que detém o poder delegado do estado, com a função de registrar em suas respectivas comarcas os imóveis a que elas pertençam.

Essas divisões em circunscrições são realizadas dentro dos municípios mediante lei, ao serem divididas essas circunscrições são numeradas, e após a delegação do estado ao oficial registrador ele passará a ser responsável pelo número da circunscrição recebida.

Aos titulares dos serviços de registro de imóveis, chamados de oficiais de registro de imóveis como mencionado acima ou simplesmente de oficial registrador, é devido a observância dos limites das circunscrições geográficas estabelecidas para que possa atuar dentro de sua competência, como nos ensina Loureiro Filho e Loureiro (2009, p. 11):

Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e 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 definirem as circunscrições geográficas.

Esse mesmo registrador que obteve o ingresso na atividade da forma prevista no artigo 236 e parágrafos da Constituição Federal, retro mencionado, que se dá através de aprovação em concurso de provas e títulos e recebeu a delegação do estado, além de observar o exposto acima, deverá obedecer o que lhe é imposto pela lei e demais normas que regem e guarnecem o sistema de registro de imóveis para que cumpra seus deveres legalmente e possa exercer seus direitos legalmente não sendo responsabilizado civilmente ou até penalmente.

Os deveres estão estabelecidos na Lei dos Notários e Registradores, em seu artigo 30¹, que descreve com minúcias os deveres dos notários e registradores, os quais não são poucos.

Portanto são estes os deveres do oficial registrador elencados minuciosamente pelo legislador.

Os direitos dos registradores estão explícitos no artigo 28 e 29 da mesma lei, o primeiro refere-se à independência no exercício de sua função, como por exemplo na escolha de seu substituto ou substitutos, na contratação de funcionários

¹ **Art. 30** - São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

- I - manter em ordem os livros, papéis e documentos de sua serventia, guardando-os em locais seguros;
- II - atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza;
- III - atender prioritariamente as requisições de papéis, documentos, informações ou providências que lhes forem solicitadas pelas autoridades judiciárias ou administrativas para a defesa das pessoas jurídicas de direito público em juízo;
- IV - manter em arquivo as leis, regulamentos, resoluções, provimentos, regimentos, ordens de serviço e quaisquer outros atos que digam respeito à sua atividade;
- V - proceder de forma a dignificar a função exercida, tanto nas atividades profissionais como na vida privada;
- VI - guardar sigilo sobre a documentação e os assuntos de natureza reservada de que tenham conhecimento em razão do exercício de sua profissão;
- VII - afixar em local visível, de fácil leitura e acesso ao público, as tabelas de emolumentos em vigor;
- VIII - observar os emolumentos fixados para a prática dos atos do seu ofício;
- IX - dar recibo dos emolumentos percebidos;
- X - observar os prazos legais fixados para a prática dos atos do seu ofício;
- XI - fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar;
- XII - facilitar, por todos os meios, o acesso à documentação existente às pessoas legalmente habilitadas;
- XIII - encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva;
- XIV - observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente.

para a serventia, e até mesmo quanto a remuneração destes, que por ele será livremente ajustada; a percepção dos emolumentos que por ele poderá ser feita de forma integral, observadas as taxas e recolhimentos previstos em lei, e que o mesmo perderá sua serventia somente nos casos em que estão previstos em lei, como dispõe os artigos 35,36 e 39, também da Lei dos Notários e Registradores.

Já o artigo 29 da Lei 8.935/94 assegura-lhe a opção em caso de desmembramento ou desdobramento da serventia, dando ao registrador a possibilidade de escolha, como nos casos em que há divisão de atribuições da serventia, podendo escolher o oficial qual atribuição deseja, ou até mesmo, a escolha quando houver a elevação de um município a comarca, o qual era integrante da comarca originária, possuindo agora serviços próprios.

Como mencionado acima o oficial de registro de imóveis exercendo seus deveres e direitos em conformidade com a lei e normas que guarnecem o sistema registrário não será responsabilizado, mas caso aja de forma contrária poderá sim ser responsabilizado.

Se tem certo pensamento de que o oficial registrador seria imune a qualquer prejuízo causado por ele ou por seus prepostos aos usuários da serventia registral ou até mesmo direitos de terceiros, uma vez que estes estão investido de fé pública.

No entanto essa visão que se tem é totalmente equivocada, sendo que o registrador assumi o dever de cumprir com a sua função quando o título adentra sua serventia, ou qualquer que seja a função que dele se deva esperar, obtendo responsabilidade civil contratual se não as cumprir, pois suas funções como já aludido em momento oportuno acima, mais especificamente na Lei dos Notários e Registradores. Essa responsabilidade do oficial também é mantida contra terceiros quando por erro dele ou de seus prepostos no desempenho de suas funções atingir o direito desse, ressaltando-se aqui que caberá regresso contra seu preposto quando o erro for cometido pelo mesmo.

Assim também preceitua e nos ensina Diniz (2012, p. 727):

Se nosso ordenamento jurídico impõe a obrigação de reparar dano causado a outrem (cc, arts. 186 e 927) e assegura o direito de ação do lesado (CF/88, art. 5º, XXXV), todo prejuízo requer sua reparação. Logo, quaisquer atos de Serventuários prejudiciais ao interesse da parte ou de terceiros trarão como consequência a aplicabilidade ao oficial do Registro de Imóveis ou ao seu escrevente de notas autorizado do direito comum de responsabilidade civil,

desde que tais atos decorram de culpa ou dolo, pois será inadmissível a presunção de dolo de pessoa que desempenham função de autoridade revestida de fé pública.

Nessa toada observamos que não bastará a simples presunção da culpa ou do dolo para que haja a reparação, mais sim a comprovação de que o ato do registrador foi eivado de culpa ou de dolo.

Há certa discussão em relação à responsabilidade decorrente dos atos praticados pelos serventuários, pois pelo fato desses mesmos exercerem funções públicas seria o Estado quem responderiam por seus atos independentemente do dolo ou da culpa, não podendo se tratar aqui de responsabilidade subjetiva, mais sim objetiva, sendo a obrigação de indenizar decorrente do risco ser inerente à sua atividade.

Essa responsabilidade objetiva do Estado baseia-se no que dispõe o artigo 37², parágrafo 6º, da Constituição Federal, e a norma oposta à nossa carta magna, em seu referido artigo seria o artigo 28³ da Lei 6015/73, relatando que tanto os atos praticados pessoalmente pelo oficial, ou pelos seus prepostos ou substitutos e que causarem prejuízos, por culpa ou dolo, será ele o responsável.

Com isso a um choque de normas onde a norma constitucional deveria prevalecer, e não a lei ordinária, devendo sim ser o Estado responsabilizado pelos atos lesivos causados a outrem pelos oficiais ou seus prepostos. No entanto a mesma Constituição dispõe em seu artigo 236, que “os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”, e por haver essa delegação executa a função por sua conta e risco, e ainda nesse mesmo artigo agora em seu parágrafo 1º, exige que a lei discipline a responsabilidade civil e criminal sobre o exercício da função, onde entendemos aqui que a regra estabelecida pelo artigo 236, parágrafo 1º, é norma especial prevalecendo-se sobre a norma estabelecida no artigo 37, parágrafo 6º, que é regra geral. Por isso enquanto não houver promulgação de outra norma que contrarie os ditames acima expostos, ou a oficialização das serventias, poderá se afirmar que há sim a responsabilidade civil dos oficiais registradores e de seus prepostos.

² **Art. 37** - As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.

³ **Art. 28** – Os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro.

Já com relação a responsabilidade penal do oficial registrador podemos dizer que a mesma está ligada intimamente com o exercício de sua função, que deverá exercer com maestria, para que seus atos não acarretem em uma responsabilidade criminal, bem como a de seus prepostos.

E assim na mesma toada Diniz (2012, p. 732), dispõe:

O Serventuário, no exercício de suas funções, terá os deveres de fidelidade, de lealdade e de conservação (Lei n. 6015/73, arts. 22 a 27). Pelo da fidelidade, competir-lhe-á, como detentor de fé pública, produzir documentos com autenticidade, idôneos a atender a finalidade almejada. Pelo da lealdade, terá de guardar sigilo profissional, tendo-se em vista que, pela sua função, saberá do conteúdo dos instrumentos públicos ou particulares ou de atos judiciais que registrará. Pelo da conservação, deverá guardar e preservar os arquivos ou protocolos do cartório. O descumprimento desses deveres, ou seja, falsidade documental, quebra de segredo profissional ou destruição parcial ou total do arquivo, poderá acarretar a responsabilidade penal do oficial imobiliário.

Ainda a mesma, para facilitar a compreensão e nos aludir ainda mais sobre o tema, dispõe exemplos estabelecidos em lei, senão vejamos:

Como casos previstos em lei, de caracterização da responsabilidade criminal, podemos citar os do:

- a) art. 9º da Lei n. 6.015/73, que prescreve: “Será nulo o registro lavrado fora das horas regulamentares ou em dias em que não houver expediente, sendo civil e criminalmente responsável o oficial que der causa à nulidade”;
- b) art. 21 da Lei n. 6.015/73, que dispõe: “Sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal ressalvado o disposto nos artigos 45 e 95”;
- c) art. 52 da Lei n. 6.766/79, que reza: “Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado. Pena: Detenção de 1 a 2 anos e multa de 5 a 50 vezes o salário mínimo vigente, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis”. (DINIZ, 2012, p.732)

No tocante a responsabilidade penal do notário e registrador temos também o que nos trouxe a Lei 8.935/94, regulando em seus artigos 23⁴ e 24⁵, o respectivo tema.

⁴ **Art. 23** – A responsabilidade civil independe da criminal.

⁵ **Art. 24** – A responsabilidade criminal será individualizada, aplicando-se, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública.

Parágrafo único – A individualização prevista no caput não exime os notários e os oficiais de registro de sua responsabilidade civil.

O artigo 23 diz que a responsabilidade civil vista acima, independerá da criminal, seguindo o disposto no Código Civil em seu artigo 935, e essa independência aos olhos de Ceneviva (2009, p. 196), traz objetivos distintos para cada responsabilidade:

O objetivo visado em uma delas, a civil, é a plena recomposição do patrimônio ofendido. Obter mais do que a recomposição constituiria enriquecimento sem causa. Na outra, a penal, o direito tem em vista preservar os bens de vida protegidos, públicos ou privados, cuja ofensa sujeita seu autor à sanção criminal, com pena restritiva da liberdade ou de direitos e multa.

O artigo 24 traz a ideia da individualização da responsabilidade criminal e ainda a aplicação da legislação relativa aos crimes contra a administração pública, no que couber. Individualização essa que significa que nenhuma pena passará da pessoa do condenado para o outra, previsão expressa também no texto constitucional, em seu artigo 5º, incisos XLV e XLVI, e ainda esmiúça Ceneviva (2009, p. 197):

Individualizar a pena consiste na adoção de critérios periciais, científicos e técnicos capazes de ajustar aos direitos do condenado e às necessidades sociais, permitindo a classificação dele, segundo os programas de execução disponíveis. A individualização exige (ao menos em tese) levantamentos de biotipologia criminal, exames criminológicos e de personalidade, aptos a determinarem, na forma da lei, a classificação do delinquente, com acompanhamento das penas privativas de liberdade ou restritivas de direito.

Na responsabilidade penal dos notários e registradores aqui discutida, aplica-se, no que couber, os artigos 312 a 327 do código penal pátrio, estes relativos aos crimes praticados contra a administração pública por funcionários públicos ou por particulares. Faz mister ressaltar aqui que a segunda parte do artigo 24, em que permite a aplicação da legislação relativa aos crimes contra a administração pública, equipara os titulares dos serviços notariais e de registro aos servidores públicos fortalecendo ainda mais a corrente já discutida em momento oportuno, de que a função exercida dos mesmos é uma função tipicamente pública. Não só o artigo 24 da referida lei, mais como também o artigo 327⁶ do código penal brasileiro corrobora para tal entendimento.

⁶**Art. 327** - Considera-se funcionário público, para os efeitos penais, quem, embora transitoriamente ou sem remuneração, exerce cargo, emprego ou função pública.

§ 1º - Equipara-se a funcionário público quem exerce cargo, emprego ou função em entidade paraestatal, e quem trabalha para empresa prestadora de serviço contratada ou conveniada para a execução de atividade típica da Administração Pública.

Sendo assim, os notários e registradores como agentes públicos que são, exercendo a função pública, ainda que atuando em caráter privado, são equiparados ao servidor público e serão responsabilizados criminalmente como tais.

2.7 Da Função Correicional

As correições são o meio pelo qual o Estado se utiliza para fiscalizar as unidades de serviço notarial e de registro. É realizada pelo corregedor-geral de justiça e pelos juízes de direito, observados os limites de suas atribuições.

Neste mesmo sentido dispõe:

A função correicional é exercida, em todo o Estado, pelo Corregedor Geral da Justiça e pelos Juízes de Direito, nos limites de suas funções, indicados pelo código Judiciário do Estado ou pelas leis de organização judiciária e provimentos, embora o Corregedor-Geral da Justiça, com a aprovação do Conselho Superior da Magistratura, possa, por razões de interesse público, alterar a escala de corregedores permanentes nas comarcas com mais de uma vara. Tal função consiste na fiscalização das serventias extrajudiciais. (DINIZ, 2012, p.735)

Na mesma toada:

Consiste na fiscalização das unidades do serviço notarial e de registro. é exercida, em todo o Estado, pelo corregedor geral de justiça e, nos limites de suas atribuições, pelos juízes de direito. (LOUREIRO FILHO; LOUREIRO, 2009, p.37)

Ante o explanado podemos concluir que o estado, através do corregedor-geral de justiça e dos juízes de direito, se utiliza das correições para coibir o livre arbítrio do oficial registrador em relação a serventia que lhe foi delegada.

2.8 Do Exercício da Função Correicional

Para o exercício da função correicional a nossa Constituição Federal escolheu o Poder Judiciário, através do parágrafo 1º, do seu artigo 236.

Essa fiscalização exercida pelo Poder Judiciário será permanente, ou seja, a função correicional será permanente, sendo realizadas correições ordinárias,

sendo aquelas realizadas periodicamente, consistente na fiscalização normal feita pessoalmente pelo Juiz competente, que uma vez a cada ano fará a correição ordinária em todas as serventias que estiverem sobre sua fiscalização correicional, essa visita para correição ordinária, independerá de edital ou de qualquer outra providência, devendo apenas ser lançado breve termo no Livro de Visitas e Correições, além do envio da cópia deste mesmo termo e a remessa do relatório extraído da situação de cada serventia, para Corregedoria Geral de Justiça.

O exercício da função correicional também poderá ocorrer de forma extraordinária, por se tratar de uma fiscalização excepcional, podendo se dar a qualquer momento, sendo geral ou parcial, podendo abranger todas as serventias ou apenas algumas delas, como disciplina:

...ou extraordinárias (fiscalização excepcional, realizável a qualquer momento, podendo ser geral ou parcial, conforme abranja todas as unidades do serviço notarial e de registro da comarca ou apenas algumas) gerais ou parciais. (LOUREIRO FILHO; LOUREIRO, 2009, p.37)

Faz-se mister ressaltar que assim que o Juiz assumi a responsabilidade da função correicional sobre qualquer serventia, este no prazo de trinta dias fará visita correicional, para que possa verificar a sua regularidade e seu funcionamento, nesse sentido também:

O magistrado, então, ao assumir a Vara ou Comarca de que seja titular, deverá visitar correicionalmente todos os cartórios que estiverem sob sua corregedoria permanente, averiguando a regularidade de seu funcionamento. Tal visita correicional independerá de edital, devendo ser lançado termo no Livro de Visitas e Correições, cuja cópia será remetida à Corregedoria Geral da Justiça. (DINIZ, 2012, p. 736)

Posto isso, observamos tamanha importância da fiscalização exercida ao registro de imóveis.

2.9 Registro e averbação

Os registros e averbações via de regra são os atos mais praticados no registro de imóveis, e para que possamos melhor compreender o que são estes atos passamos a defini-los.

O registro no sentido próprio da palavra nos leva concepção da ação ou efeito de registrar, transcrever em livro próprio de documentos, nomes, títulos, entre outros, o teria certa autenticidade, prova do que se está registrando. No registro de imóveis não é diferente, o registro é realizado com o intuito de dar a autenticidade necessária nos atos de transmissão ou de declaração da propriedade imobiliária, ou ainda o registro de títulos que constituam ônus reais sobre o imóvel.

Segundo Diniz (2012, p. 103) “O registro compreenderia a transcrição dos títulos de transmissão ou de declaração da propriedade imobiliária e a inscrição dos títulos constitutivos de ônus reais.”

Todavia o assento especificamente no registro imobiliário não confere somente a autenticidade acima mencionada, mas também a publicidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos relativos a propriedade.

Nesse sentido também:

Registro – O registro efetuado no livro de Registro Geral é o ato que, sucedendo a matrícula, efetivamente atribui a propriedade do imóvel a alguém.

É o registro que:

I – determina a transmissão do domínio;

II – estabelece a sua continuidade, filiando-o;

III – dá publicidade aos atos de oneração de bens, como penhoras, hipotecas e outros. Como parte dessa função, expede certidões;

IV – oferece a prova do domínio e dos direitos reais sobre imóveis; (LOUREIRO FILHO; LOUREIRO, 2009, p. 4)

Já em relação a averbação se tem a ideia de averbar, anotar a margem de um título ou de um registro, geralmente são realizadas averbações para que se faça constar alterações ocorridas em relação ao imóvel, como alteração do nome do logradouro, número do prédio entre outras, também podendo ser feitas em relação aos proprietários dos imóveis onde como exemplo podemos citar a averbação de casamento que a depender do regime adotado pelos cônjuges poderá interferir no direito de propriedade, ou apenas servir como uma atualização do estado civil do proprietário.

Para Loureiro Filho e Loureiro (2009, p. 5) a averbação seria:

Averbação – É qualquer anotação feita à margem de um registro para indicar as alterações ocorridas no imóvel, seja quanto à sua situação física (construção de casa, mudança de nome de rua), seja quanto à situação jurídica de seu proprietário (casamento, morte, hipoteca). Constitui a anotação de uma alteração com relação à pessoa do titular do direito ou em respeito ao imóvel.

Na visão de Diniz (2012, p. 498 e 499) averbação seria:

Surge, ao lado do registro *stricto sensu*, um ato específico – a averbação -, ante a necessidade de se fazerem exarar, na história da propriedade imobiliária, todas as ocorrências ou atos que, embora não sendo constitutivos de domínio, de ônus reais (p. ex., usufruto de imóvel – CPC. art. 722, §§ 1º e 2º, com redação da Lei n. 11.382/2006 – mediante ato de juiz ordenando expedição de carta para sua averbação no registro) ou de encargos, venham a atingir o direito real ou as pessoas nele interessadas e, conseqüentemente, o registro, alterando-o, por modificarem, esclarecerem ou extinguirem os elementos dele constantes, anotando-os à margem da matrícula ou do registro.

E ainda complementa:

Imprescindível será a averbação, de ofício ou a requerimento do interessado, dos títulos ou atos que produzam quaisquer alterações na propriedade imobiliária, nos direitos a ela concernentes, no registro e nas pessoas vinculadas ao direito real, mesmo que não venham traduzir ônus reais ou alienação de domínio. (DINIZ, 2012, p. 499)

Sendo assim a averbação se mostra tão importante quanto o registro tornando conhecido por todos as modificações jurídicas efetuadas em relação ao imóvel, ao direito real e das partes envolvidas.

3 DOS PRINCÍPIOS NORTEADORES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Santos (2013, p. 546) é categórico em nos trazer a ideia do que significa estudar os princípios do registro de imóveis:

A melhor maneira de se aprender o que é o Registro de Imóveis, é estudar os seus princípios, uma vez que por eles compreendemos o objetivo desse instituto e observamos a sua real importância em nosso ordenamento jurídico. Os princípios registrais possuem o desígnio de garantir ao cidadão, total segurança dos atos, os quais não devem ser ignorados, uma vez que o seu descumprimento fere diretamente a credibilidade dos registros e a segurança. Há que se dizer ainda que ignorar os princípios fundamentais do registro de imóveis resultam em inúmeras consequências para o ato praticado, inclusive a sua nulidade, conforme assim dispõe o artigo 214 da Lei de Registros Públicos: 'As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no independente de ação direta'.

Depois de brilhante noção introduzida, passamos a estudar os princípios em espécies.

3.1 Princípio da Publicidade

O Princípio da Publicidade visa levar ao conhecimento de toda e qualquer pessoa que possua interesse nos atos praticados pelas serventias, deixando-a a par da movimentação de bens e pessoas.

Não se vislumbra que seja negada a informação ao público em geral, se levado em consideração que o registro possui efeito *erga omnes*, ou seja, os atos praticados ultrapassam as partes do negócio realizado, atingindo toda coletividade, tanto é que essa publicidade é garantida até mesmo em nossa Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XXXIII, e pela Lei 6.015/73, em seu artigo 17, e parágrafo único. Assim toda pessoa que solicite uma certidão, informações, ou até mesmo esclarecimentos, independente de se identificar, terá o direito de obter o desejado e a serventia o dever de lhe fornecer.

Ainda nos alude sobre o tema:

A finalidade do princípio da publicidade é estabelecer que presume-se que um ato jurídico, devidamente registrado ou averbado na matrícula de um imóvel, deve ser de conhecimento público, tendo em vista que tal situação esta disponível ao público em geral. (SANTOS, 2013, p. 1286)

Há de se salientar que a implantação do sistema matricial que se deu através do advento da Lei de Registro Público acima citada, muito contribuiu para o referido princípio, onde cada imóvel possui um cadastramento autônomo e individualizado, facilitando assim a verificação da situação jurídica-real de cada imóvel.

Faz-se mister ainda ressaltar que em decorrência do Princípio da Publicidade, as pessoas também têm a obrigação de conhecer a situação jurídica do imóvel, ou seja, quando alguém comprar um imóvel que pese sobre ele algum ônus, por exemplo uma hipoteca, não poderá alegar posteriormente o desconhecimento contra o credor, visto a publicidade gerada através do registro da hipoteca.

Conquanto o ante todo explanado corrobore para um entendimento de que o interessado nos atos praticados pela serventia tem o direito de obter toda e qualquer informação, acesso a todos os livros do acervo das serventias, isso não é de todo certo, uma vez que o princípio da publicidade não deve dar margem a abusos, ou curiosidades injustificadas, nesse sentido também nos traz:

Costuma-se referir que a publicidade notarial e registral é indireta, haja vista que não se permite a consulta aos arquivos da serventia diretamente pelos interessados, mas pelo sistema de obtenção de certidões e fornecimento de informações, como previsto no art. 16 da Lei 6.015/73.

Ademais, a publicidade dos atos notariais e de registro de não é ilimitada, porquanto nem tudo que faça parte dos arquivos das serventias pode ser divulgado ao público. Há exceções previstas em diversas leis. (SANTOS, 2013, p. 1289)

Sendo assim vislumbra-se facilmente a aplicação do Princípio da Publicidade na atividade registral, guardada suas devidas proporções.

3.2 Princípio Da Fé Pública

O Princípio da Fé Pública tem uma grande relação com o Princípio da Publicidade, acima tratado, levando até mesmo ao entendimento de vários estudiosos como se fosse um único princípio, entendendo os mesmos que para que a pessoa tenha acesso aos atos jurídicos ela se valerá da publicidade, e tais atos deverão ser pautados de segurança, veracidade, que se dá através da Fé Pública, garantindo-lhes assim a eficácia.

O Princípio da Fé Pública segundo Melo (2008, p. 241) é entendido como:

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

Assim sendo entendido o Princípio da Fé Pública e quando aplicado ao registro de imóveis faz com que os atos praticados pelas serventias, como por exemplo os registros realizados nas matrículas, sejam considerados como verdades jurídicas atribuindo assim presunção de veracidade, mas caso o registro não demonstre veracidade, cabe aquele que foi prejudicado realizar a sua retificação.

3.3 Princípio da Prioridade

O Princípio da Prioridade nada mais é do que a prenotação ou protocolização que o título ganha ao adentrar o serviço de Registro de Imóveis, sendo nele aplicado uma numeração por ordem cronológica, e o devido lançamento no livro de protocolo.

Nada obstante deverá a serventia registral respeitar o referido princípio seguindo a ordem de prenotação dos respectivos títulos apresentados. Essa regra está na Lei de Registros Públicos em seu artigo 186¹.

Faz-se mister ressaltar que o referido princípio e a regra do artigo supracitado, sendo aplicado somente nos títulos que tenham por objeto o mesmo imóvel. Assim se uma escritura é prenotada com o número posterior a outra, mas que trate de imóvel distinto, poderá ser registrada primeiro pois não ofenderá o Princípio da prioridade e nem a regra estabelecida no referido artigo.

A data da prenotação também se faz importante quando observado o disposto no artigo 1.246 do Código Civil pátrio que dispõe “O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”. Assim sendo os efeitos do registro retroagirão a data da prenotação,

¹ **Art. 186** – O número de ordem determinará a prioridade do título, e está a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

observando também sabia menção feita por Melo (2008, p. 239), feita a Pontes de Miranda, que comentando o supracitado dispositivo alerta o adquirente “desde a data em que obtém a protocolização o imóvel é seu”.

Mas como toda boa regra a prioridade também tem suas exceções sendo o título de hipoteca que faça menção a existência de uma outra anterior, ainda não registrada na matrícula, como ratifica o artigo 189² da Lei de Registros Públicos.

Há também a exceção quando duas escrituras públicas lavradas numa mesma data e prenotadas no mesmo dia e tragam em seu corpo a hora de sua lavratura, onde neste caso a prioridade se dará pelo horário da lavratura, caso não haja essa menção, segue a ordem de chegada observada a numeração do protocolo, conforme disposto no artigo 192³ também da 6.015/73.

Sendo assim observadas tais exceções tem-se que a prioridade no registro imobiliário via de regra será sempre a ordem de ingresso do título, observada a viabilidade do título ser registrado, caso seja detectado algum vício, o título será devolvido observado os prazos legais.

3.4 Princípio da Especialidade

O Princípio da Especialidade visa a completa especialização, descrição, qualificação e identificação de todos os elementos advindos do direito real, inclusive para que a garantia de que dele emana através da publicidade tenha efeito “*erga omnes*”. Nesse sentido vislumbra-se que o referido princípio se desdobra em três classificações sendo especialidade do fato jurídico; especialidade subjetiva e especialidade objetiva.

O Princípio da especialidade do fato jurídico refere-se à demonstração da natureza, dimensão, extensão e condições do direito real envolvido no negócio jurídico, o esmiuçando para que não paire dúvidas, explicitando a abrangência do

² **Art. 189** – 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.

³ **Art. 192** – O disposto nos artigos 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.

direito, e até eventuais condições que as partes pactuam, para Augusto (2013, p. 164), o referido princípio seria:

O princípio da Especialidade do fato jurídico refere-se à correta e à completa descrição do direito real, com a inclusão de todos os elementos essenciais, naturais e acidentais do negócio jurídico a ele atrelado, para que não restem dúvidas sobre qual direito real foi constituído (uso ou usufruto?); sobre a abrangência desse direito (servidão de passagem para veículos comuns da família e de visitantes ou para suportar uma frota de caminhões e tratores pesados de uma empresa que se pretende instalar no imóvel dominante?); e sobre eventuais condições, termos e encargos pactuados pelas partes (há cláusula de inalienabilidade? O usufruto possui termo final estabelecido?).

O princípio da Especialidade Subjetiva trata das partes titulares do direito real, mais especificamente da qualificação deles, devendo estes serem individualizados, também na visão de Augusto (2013, p. 164), essa classificação do referido princípio é:

O princípio da Especialidade Subjetiva refere-se à completa e correta qualificação pessoal do titular do direito real, evitando a insegurança gerada nos casos de homônimos (possibilidade de erros e fraudes) e nos casos em que os dados de identificação do titular são insuficientes para individualizá-lo.

Assim a qualificação das partes se mostra muito importante para individualização das mesmas, tratando-se de seu RG, CPF, este utilizado em buscas das dívidas ativas da união, estatais, e municipais, para realização de buscas nas centrais de indisponibilidades, busca de bens, entre outros, também a Nacionalidade, profissão, estado civil, o regime ao qual foi realizado o matrimônio e se este se deu antes ou após a vigência da Lei 6.515/77, estes dois últimos também muito relevantes, pois incidirá na divisão de bens das partes, seja pela separação, divórcio, morte, ou ainda uma disposição que se dê em vida, neste sentido da completa e correta qualificação ainda nos alude as Normas da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, em seu capítulo XX, itens 63¹ e 63.1².

¹ **Item 63.** A qualificação do proprietário, quando se tratar de pessoa física, referirá ao seu nome civil completo, sem abreviaturas, nacionalidade, estado civil, profissão, residência e domicílio, número de inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF), número do Registro Geral (RG) de sua cédula de identidade ou, à falta deste, sua filiação e, sendo casado, o nome e qualificação do cônjuge e o regime de bens no casamento, bem como se este se realizou antes ou depois da Lei nº 6.515, de 26 de dezembro de 1977.

² **Item 63.1.** Sendo o proprietário casado sob regime de bens diverso do legal, deverá ser mencionado o número do registro do pacto antenupcial no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou o

Já o princípio da Especialidade Objetiva refere-se ao imóvel objeto do direito real, quanto a sua situação, características individualizando o mesmo, sendo tal classificação ainda na visão Augusto (2013, p. 164):

Por fim, o princípio da especialidade objetiva trata da completa e suficiente descrição do bem (móvel ou imóvel) objeto do direito real, para que não parem dúvidas sobre qual bem da vida incide determinado direito real em favor de certa pessoa.

No Registro de imóveis trata-se via de regra da completa descrição do imóvel, se ele é urbano ou rural, sua localização, lote e quadra, a metragem quadrada que possui a área rural ou o terreno urbano, o logradouro a qual o imóvel confronta pela frente e demais confrontações, sendo laterais e pelo fundo, numeração e características do prédio se existente, o cadastro da área, e a distância em que se encontra o imóvel da esquina mais próxima, descrição essa exigida nas lavraturas das escrituras, elaboração de instrumentos particulares e autos judiciais conforme disposto no artigo 225³ e parágrafos da Lei de Registros Públicos.

Além dos dispositivos e itens acima mencionados o Princípio da Especialidade encontra-se previsto especificamente no artigo 176, § 1^o da Lei de

dispositivo legal impositivo do regime, bem como na hipótese de existência de escritura pública que regule o regime de bens dos companheiros na união estável.

³ **Art. 225** - Os tabeliães, escrivães e juizes 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.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

⁴ **Art. 176** - O Livro nº 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 nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

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 indicação:

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

Registros Públicos, uma vez que o referido artigo expressa com clareza toda a ideia trazida pelo princípio, e a observância do mesmo, junto a suas classificações, determinará se o ato ou negócio que se realizará, os envolvidos neste mesmo negócio e a situação jurídica do bem envolvido estão corretos.

3.5 Princípio da Continuidade

O Princípio da Continuidade preceitua que deve haver um elo entre as transmissões, referente as características do imóvel e seu proprietário, ou seja, o título de transmissões deve trazer a exata descrição do imóvel, e a completa e correta qualificação do proprietário deste mesmo imóvel há época da transferência que se fará.

O referido princípio é previsto no artigo 195¹ da Lei 6.015/73, e ainda completa a ideia o legislador no artigo 237², do mesmo diploma legal.

Observado os dispositivos acima referidos entende-se que não há como uma pessoa transmitir ou até mesmo gravar um imóvel com algum ônus, caso ela não seja proprietária do imóvel, uma vez que o elo supracitado estará quebrado, não

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, 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;

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e 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;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

¹ **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.

² **Art. 237** – Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fara o registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

garantindo a segurança necessária que o registro de imóveis pretende alcançar com a aplicação do referido princípio.

Nos ensina ainda sobre o princípio da continuidade:

O registro imobiliário não poderia alcançar plenamente a sua finalidade última (i.e., dar ao público alguma segurança sobre os fatos nele inscritos, já a bem da certeza sobre a existência e o conteúdo dos direitos, já a bem da segurança do tráfico) se não tendesse para a descrição perfeita dos direitos e seus titulares, e se não buscasse garantir que as transmissões nele inscritas se fizessem somente pelos respectivos legitimados: quanto mais se pretenda confiável a promessa de segurança sobre os modos de constituição e transmissão dos direitos de uma certa ordem jurídica (promessa feita com maior empenho e gravidade onde se adotou o sistema de livro fundiário, como no Brasil), mais o registro de imóveis deve chamar a si a totalidade das mutações jurídico-reais, e mais tem de velar para que sua integridade não seja atacada por transmissões a non domínio, o que não seria possível sem o princípio da continuidade. (PASSOS, 2014, p. 30)

Se tem uma grande dificuldade de cumprimento do referido princípio nas ordens judiciais pois elas não seguem com muito rigor o emanado pelo mesmo na pratica gerando uma certa tensão, pois o título pode não seguir à risca o imposto pelo princípio, mas ao mesmo tempo é um título judicial com uma ordem impositiva, como por exemplo em um Mandado de Usucapião, que entra como uma exceção ao referido princípio por ser tratada como uma aquisição originária.

Portanto o referido princípio salvo suas exceções que não são muitas, deverá sempre ser aplicado garantindo que o histórico do imóvel seja autêntico e completo, dando segurança e reforçando o Direito real de propriedade.

3.6 Princípio da Disponibilidade

O Princípio da Disponibilidade em uma primeira análise dispõe que não se pode transmitir o que não possui. Assim sendo, nas transmissões realizadas deverá sempre se observar qual a exata propriedade que possui o alienante, por exemplo: se uma pessoa é proprietária de uma fração ideal de cinquenta por cento de um imóvel, e caso o mesmo deseje vendê-la, esta transmissão terá que se referir exatamente a essa fração a qual possui o alienante, observada a disponibilidade do imóvel ou fração que se pretende dispor, ou seja, se nele não pesa nenhum ônus a qual impeça a pretendida transferência.

Para Santos (2013, p. 1276) o referido princípio seria:

Em outras palavras, ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos no registro imobiliário, de maneira que a propriedade e os direitos a ela relativos só se transmitem com o registro do título, sendo que na fase de registro, é preciso que os direitos constantes dele estejam disponíveis em nome do transmitente.

O referido princípio se mostra importante também nos parcelamentos de áreas, e a nas apurações de remanescentes, observando-se sempre a área total do imóvel, pois caso haja várias transmissões que esgotem a área, a matrícula ou transcrição deverá ser corretamente encerrada impossibilitando transmissões de áreas inexistentes

O advento da 6.015/73 a Lei de Registros Públicos contribuiu muito para este princípio, uma vez que anteriormente a constatação do que se transmitia era calculado em um simples cálculo aritmético, por exemplo: se um sujeito possuísse uma área com 100.000,00 m², e posteriormente transmitisse uma fração ideal de 20.000,00 m², o restaria uma área de 80.000,00 m², mas esse remanescente não era apurado corretamente, pois não era verificado qual a localização e especificação tanto da área transmitida quanto da área remanescente, forma adversa do que ocorre hoje, pois a promulgação da referida lei exige não somente uma verificação quantitativa mais também qualitativa ou geodésica do imóvel, exigindo-se apuração de sua medidas lineares, confrontações, área total, entre outras.

3.7 Princípio da Legalidade

O Princípio da Legalidade aqui será tratado dentro do contexto registral, não possuindo qualquer ligação com o princípio da Legalidade constitucional. O referido princípio no contexto registral dispõe que os títulos que terão seu ingresso ao fólio real passaram por uma verificação, sendo observados se estes não contrariam a Lei de Registros Públicos, Leis especiais aplicáveis a cada situação, se os princípios inerentes estão sendo corretamente aplicados e se estes se encontram no rol do artigo 167 da Lei de Registros Públicos, com o intuito de atestar a validade do negócio jurídico.

Salles (2012, p. 20) assim nos ensina e preleciona:

Só a “lei formal”, nestes termos, possui capacidade jurídica para conferir ou dar aptidão para que um título possa ser recepcionado e qualificado positivamente junto a um Registro imobiliário. O princípio da legalidade envolve uma reserva formal, que exige que o registrador desqualifique o ingresso de todos os títulos não concebidos expressamente como aptos a promover a transferência imobiliária. Tal é o conteúdo próprio e certo do princípio da legalidade para efeitos registrais.

O problema encontrado por este princípio se dá na aplicação prática, pois por mais que o meio registral se atualize, acompanhando o mundo jurídico, nem sempre estará no mesmo patamar, gerando dúvidas e incertezas de difícil solução.

A mesma obra acima mencionada traz um belo exemplo sobre essas dúvidas geradas pela aplicação do princípio:

Por exemplo, a divisão patrimonial de um acervo imobiliário condominial por meio de “decisão arbitral” conferida com base na Lei n. 9.307/96, que não está prevista no art. 167, I, da Lei de Registros Públicos, comporta registro? (SALLES, 2012, p. 20)

E além de expor o belo exemplo nos traz a solução com maestria:

A resposta seria não, se o princípio da legalidade fosse entendido sob o seu valor meramente formal; contudo, e diante de uma análise sistemática, é de permitir o registro da decisão arbitral, em atenção aos efeitos decorrentes do art. 31 da própria Lei n. 9.307/96, que categoricamente equipara a decisão arbitral, em termos de eficácia, à decisão judicial, e como tal comporta ingresso tabular. (SALLES, 2012, p. 20)

Portanto a ideia que nos traz o referido princípio é de que ele deve ser respeitado, mais como princípio que é, não como uma regra, e que o título será registrado se estiver de acordo com a Lei, sendo feita uma análise sistemática, não meramente formal, pois não necessariamente o título estará elencando na Lei de Registros Públicos, podendo ser encontrados em Leis esparsas.

3.8 Princípio da Unitariedade

O Princípio da Unitariedade visa segurança do sistema registral estabelecendo que cada unidade imobiliária, tenha um único registro, ou seja, que cada bem imóvel possua uma única matrícula.

Dip (2005, p. 328) assim também entende, “A unitariedade exige que a matriz abranja a integralidade do imóvel, e que a cada imóvel corresponda única matrícula.”

Este princípio está estabelecido nos artigos 176, §1º, I¹, e no artigo 228², ambos da Lei de registros públicos.

Há de se ressaltar que o advento da Lei 6.015/73 houve toda a alteração do sistema de registro, uma que eram feitos através das transcrições imobiliárias, que espelhava todo o negócio jurídico realizado, pois era transcrito todos os termos e aspectos dos negócios realizados, repetindo quase tudo o que constava da escritura ou instrumento particular realizado, ou seja, uma verdadeira “transcrição” de atos.

Ainda tínhamos que o sistema de transcrições causava grandes dificuldades, principalmente no que se dirigia a situação do imóvel, pois cada transmissão, cada negócio realizado, resultava em um novo ato, situação essa que dificultava a verificação do elo entre os outorgantes e outorgados, como já explanado, e até mesmo a verificação da situação do imóvel e sua caracterização, visto as averbações de correção ou anotações necessárias que eram feitas a margem da transcrição imobiliária.

Portanto o advento da Lei de Registros Públicos e conseqüentemente da matrícula, facilitou o estudo imobiliário, onde cada imóvel terá sua matrícula, onde constará as transmissões realizadas, mutações e alterações que incidam sobre o imóvel, tudo em uma única ficha matricial, obedecidas as ordens cronológicas, conferindo ao sistema a segurança devida, pois se há descrições idênticas poderá ser um caso de sobreposição de imóveis.

3.9 Princípio da Cindibilidade

O princípio da cindibilidade dispõe sobre a cisão do título, ou seja, o registro parcial do conteúdo do negócio, por exemplo: uma pessoa lavra uma escritura

¹ **Art. 176** - O Livro nº 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 nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

² **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.

de venda e compra alienando vários imóveis, mais por algum motivo alguns desses imóveis não atendem os princípios norteadores do registro imobiliário, sendo possível somente o registro parcial do título, com o advento da Lei da Lei 6.015/73, e conseqüentemente a aplicação da cindibilidade, essa hipótese se torna totalmente plausível.

Assim posiciona-se o Melo (2008, p. 238):

Na verdade, com o advento da Lei de Registros Públicos de 1973, e, conseqüentemente, a introdução do sistema cadastral, que até então não havia no direito registral brasileiro, a cindibilidade do título passou a ser perfeitamente possível e admitida.

Como pode se vislumbrar na citação acima até o advento da Lei 6.015/73, não havia a aplicação da cindibilidade, pois no sistema de transcrição aplicava-se o princípio da incindibilidade dos títulos, pois os títulos deveriam ser registrados integralmente, onde todos os imóveis seriam transcritos em uma única numeração, em se tomando por base o exemplo acima exposto, se houvesse um único imóvel não passível de registro, constante de um título que traz em seu conteúdo a regularização de vários imóveis, o título não poderia ingressar ao registro imobiliário.

Sendo assim observa a possibilidade da cisão, separação, divisão do registro, que seria a parte que se encontra de acordo com as Leis e normas norteadoras do registro de imóveis.

3.10 Princípio da Instância

O Princípio da Instância também é conhecido como princípio da solicitação, este nos traz que não caberá ao Oficial Registrador a decisão pelo registro ou não do registro do título apresentado, ou seja, ele não pode realizar de ofício atos que caberiam somente ao detentor do direito, cabendo a parte ou autoridade judicial o pleito pelos atos que serão praticados pela serventia registral, como nos alude Santos (2013, p. 550):

Do princípio da Instância ou solicitação extrai-se que a prática de determinado ato registral deve ser pleiteado pela parte interessada ou pela autoridade, não

cabendo ao Oficial Registrador realizar de Ofício atos que possam onerar a parte interessada, conforme dispõe o art. 13 da Lei de Registros Públicos:
“Art. 13 Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

I – por ordem judicial;

II – a requerimento verbal ou escrito dos interessados;

III – a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar;

§ 1º O reconhecimento de firma nas comunicações registro civil pode ser exigido pelo respectivo oficial;

§ 2º A emancipação concedida por sentença judicial será às expensas do interessado”

Há exceções a essa regra, que se encontram dispostas no artigo 213, da Lei de Registro Públicos.

O referido princípio nos traz ainda uma situação interessante, que se dá através de sua aplicação juntamente com o princípio da cindibilidade, acima mencionado, que gera tal possibilidade, por exemplo: se a pessoa possui vários imóveis e lavra uma escritura de venda e compra transmitindo todos estes, para um terceiro e este terceiro passa por um momento complicado financeiramente no momento em que leva o título a registro, e não possui recursos para arcar com as custas geradas através do registro da mesma, este poderá ingressar com requerimento perante a serventia, solicitando o registro de um único imóvel ou de alguns, conforme a sua vontade, fortalecendo ainda mais a ideia de que o princípio da instância, garante ao titular do domínio a preservação do registro, até que o mesmo pleiteie a alteração desejada.

4 DO REGISTRO E SUA EFICÁCIA

O presente capítulo busca tratar aqui da importância do registro do título na serventia competente.

Iniciaremos o estudo do Registro de Imóveis mencionando o primeiro contato que se tem entre o título e o registro de imóveis, que se dá quando o título adentra a serventia e será prenotado.

Trataremos aqui também de uma hipótese muito recorrente que são os processos de dúvidas que se formam no dia-a-dia das serventias, quando o possuidor do título tem negada sua pretensão ao registro e em desacordo com a negativa obtida solicita ao registrador que seja suscitada e dirimida a dúvida existente.

Será aqui tratada também a dúvida que se tem com a junção dos dois temas acima mencionados, que seriam os efeitos “ex tunc” ou “ex nunc” em relação a prenotação do título quando se instaura o procedimento de dúvida.

E por fim abordaremos o registro em relação a sua eficácia, trazendo ao conhecimento dos leitores do presente trabalho a importância de levar o título a registro, uma vez que com o que veremos a seguir se confirmará a máxima “quem não registra não é dono”.

4.1 Prenotação, dúvida registral e seus efeitos “ex tunc” e “ex nunc”

A prenotação nada mais é do que a anotação feita em um título quando o mesmo adentra o registro imobiliário, podendo também ser dito como uma protocolização, pois como já observado, sendo apresentado o título ou documento a registro ou a averbação serão lançados no livro de protocolo recebendo seu número de protocolo ou número de ordem o que lhe assegurará a prioridade aos títulos apresentados posteriormente na mesma serventia referentes aquele imóvel.

Assim nos ensina Vianna (2002, p. 93):

Os títulos apresentados, salvo os exibidos para exame e cálculo de custas, serão lançados no livro de protocolo, sendo, para tal, necessária a menção ao número de ordem, data, nome, natureza do título e resumo dos atos que formaliza.

Deste protocolo, também denominado prenotação, decorre a prioridade do título. Não se confunda preferência com prioridade, sendo, aquela, atributo do direito real que lhe confere posição de superioridade em relação a direito

pessoal, e esta, forma de solução de conflitos entre direitos reais que adota como critério resolutivo a cronologia do protocolo. A fim de garantir a prioridade a lei impõe o encerramento diário do protocolo (art. 184 da LRP).

Outro assunto abordado no presente título e bem interessante é a dúvida Registral que surge das diferenças de ideia entre o apresentante do título na serventia e o registrador, ou seja, o registrador no exercício de sua função entende que aquele título apresentado não está apto a registro, barrando assim a pretensão do apresentante que era a de obter o registro de seu título.

A suscitação de dúvida por mais que tenha uma resposta negativa por parte do registrador não se trata de uma lide, sendo meramente um procedimento administrativo, não comportando intervenção ou assistências prestadas por terceiros, conforme nos alude o artigo 204 da Lei 6.015/73, “A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente”.

Ocorre que para a formação da dúvida há atos que devem preceder a suscitação, que seria a solicitação da parte para efetivação do registro, ou seja, a aplicação do princípio da instância, e a qualificação negativa dada pela serventia em que foi apresentada.

Nesse sentido Dip (2011, p.1094) entende:

Esse processo de revisão superior da objeção fundamentada a uma concreta pretensão de registro é sempre algo póster a – qualificação negativa. Não há processo de dúvida registrária sem o pressuposto antejudiciário não só do juízo de qualificação negativa, mas da expressa instância do interessado no registro, com a sucessiva protocolização do título objeto e textualização dos fundamentos da recusa e sua ciência ao apresentante.

Ordinariamente, no direito brasileiro, os atos de registro (*latu sensu*) não se efetuam *motu próprio* pelo registrador. Sujeitando-se ao “princípio da rogação” ou “da instância” (art. 13 da Lei nº 6.015/1973), com o qual convivem algumas poucas exceções (p.ex., a inauguração da matrícula, o averbamento de denominações dos logradouros públicos, umas tantas retificações registrais).

E ainda conclui o mesmo sobre a formação dúvida:

Assim, a dúvida, em acepção material (juízo de qualificação negativa) exige a precedência da instância do registro, ainda que nem sempre ela se reclame literal, admitindo-se a rogação oral e até mesmo a gestual. Essa instância originária de registro – que é faculdade de qualquer pessoa (art. 217, Lei nº 6.015/1973) – pode propiciar a dúvida material do registrador, mas não é suficiente para instaurar a dúvida processual. Para esta, exige-se uma ulterior rogação (*caput* do art. 198), que deve ser escrito, por que se destina a um processo literal (e em que até mesmo não seria demasiado avistar um caráter documentário). (DIP, 2011, p.1094)

O processo de instauração da dúvida encontra-se previsto com muita clareza no artigo 198¹, e incisos da Lei de Registros Públicos.

Portanto escalonando-se em etapas o processo de dúvida a primeira seria a apresentação do título, com a expressa qualificação negativa do registrador sobre o título e então o pleito da parte através do requerimento, em favor da suscitação da dúvida; a segunda seria a anotação da ocorrência de dúvida no Livro de protocolo, mais especificamente no protocolo dado ao título; a terceira seria a elaboração da dúvida; a quarta seria dar ciência do conteúdo a parte apresentante, através da cópia, notificando-a para que impugne perante o juízo competente no prazo de quinze dias; e por último cientificado o cumprimento da notificação da parte remete-se ao juízo competente as razões das dúvidas acompanhada do título.

A indagação que se estabelece após todo o processamento acima exposto é qual o juízo competente para remessa dos autos, e como preceitua o parágrafo 1º do artigo 236 da Constituição Federal, fica incumbido aos estados e ao Distrito Federal a regulamentação do assunto, como também previsto no artigo 37 da Lei 8.935/94, regulamentando o referido parágrafo.

Sendo assim o juízo competente para apreciação dos autos do procedimento de dúvida será aquele estabelecido pelas leis de organização judiciárias estaduais e do distrito federal.

Segundo Cheron (2003, p.51), “O Juízo competente para dirimir a dúvida é aquele ao qual a Lei estadual de organização judiciária atribui tal função.”.

Após o encaminhamento dos autos ao juízo competente, estes serão remetidos à apreciação do ministério público que se faz nestes casos obrigatória, como preceitua o artigo 200 da Lei de Registros Públicos, para que de seu parecer em dez dias.

¹ **Art. 198** - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:
I - no Protocolo, anotará o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;
II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;
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;
IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Devolvido os autos ao juízo competente este prolatará a sentença, podendo esta conter três soluções, podendo ser procedente, sendo denegado o registro do título; improcedente, determinando o registro; e, prejudicada, quando há regularização do título ou o reconhecimento de procedência de recusa pelo suscitado, onde a depender do caso concreto poderá o suscitado em não se conformando com a sentença exarada, impetrar o recurso de apelação no prazo de 15 dias.

Expostos e abordados os temas acima temos que entre eles há certa dúvida quanto aos efeitos da prenotação, quando o título é apresentado e protocolado, mas se tem a negativa do registro ou averbação e assim é instaurado o procedimento de dúvida para a solução do conflito.

Essa dúvida diz respeito ao efeito “ex tunc” ou “ex nunc” da prenotação, ou seja, se os efeitos gerados com a prenotação do título retroagiram ou não, assim sendo validos após ser prolatada a decisão do juiz competente para tanto.

Na verdade, a forma que se tem para maior e simples compreensão é entender que haverá a suspensão dos efeitos da prenotação enquanto houver a peregrinação do procedimento de dúvida. A suspensão será interrompida com a decisão de procedência ou improcedência do juiz competente sobre o caso, como já mencionado acima.

Faz-se mister ressaltar aqui que a procedência da ação não configura a obrigatoriedade de registro do título pelo registrador, mas sim o julgamento improcedente faz com que o registro seja autorizado, uma vez que figura como suscitante o oficial registrador e como suscitada a parte interessada.

Assim se dúvida for julgada procedente os documentos ou o título será devolvido à parte, e será dada ciência ao oficial registrador para que seja feita a anotação de cancelamento do protocolo. Caso a dúvida seja julgada improcedente será de novo apresentado os documentos ou o título ao oficial registrador, juntamente ao mandado ou certidão da decisão, que ficarão arquivados na serventia, e assim se proceda o registro e a devida anotação no protocolo.

Portanto, o que temos é o efeito “ex tunc” da prenotação a partir do momento em que se tem o trânsito em julgado da decisão e a volta do título ao registro de imóveis, tendo este que praticar os efeitos anteriormente negados, e os efeitos da prenotação retroagindo a data em que se deu a apresentação do título.

4.2 Da Eficácia do Registro e da Máxima “Quem Não Registra Não é Dono”

Podemos afirmar que o efeito levado através do registro de imóveis é de muita importância para segurança jurídica dos negócios realizados, principalmente em relação as partes que deles participam, uma vez que um sistema desregrado e de baixa efetividade poderia levar a grandes prejuízos das partes envolvidas.

Antes de adentrarmos o principal tema do título em si que é a eficácia do título levado a registro, se faz mister fazermos uma abordagem ao sistema registral adotado pelo Brasil.

O sistema registral brasileiro se divide em duas etapas onde a primeira que se dá a elaboração do título, podendo ele ser privado ou por meio judicial, e a segunda onde este mesmo título é levado a efeito do registro.

Esse sistema é bem parecido com os sistemas alemão, também chamado de germânico no qual se leva o título a registro onde é feita a sua qualificação, a causa é abstraída do registro, uma vez registrado, não terá importância o título que lhe deu a propriedade, sendo assim um registro independente e gerando a presunção absoluta de propriedade, e também o sistema romano onde a propriedade só se adquire de um modo, não basta o simples título para a aquisição da propriedade, pois também adotam a forma bifásica para conclusão do negócio. O que se difere nestes sistemas é a presunção de propriedade exarada por eles, uma vez que os sistemas brasileiro e romano geram presunção relativa (*juris tantum*) de propriedade, o sistema germânico gera uma presunção absoluta (*juri et de jure*) de propriedade.

Por serem parecidos há certa divergência em relação a qual sistema o Brasil teria adotado como base para continuação de seu sistema, para Maria Helena Diniz o sistema adotado foi o alemão, já para Silvio Rodrigues o sistema adotado foi o romano, e ainda temos posições como a de Afrânio de carvalho que diz que o sistema adotado foi o romano, ou ainda um sistema independente um sistema brasileiro.

Embora os sistemas acima mencionados tenham essa diferença todos têm algo em comum que é a necessidade de se registrar o título, diferente de um outro sistema que é o sistema francês, onde basta a elaboração do título para que se tenha a propriedade transferida, o título valerá entre as partes, sendo chamado até este

sistema de privatista, o registro do título servirá apenas para dar publicidade ao mesmo e para que seja eficaz contra terceiros.

Passando a discutir diretamente sobre a eficácia do registro, temos que o efeito primário que se tem com o registro é o constitutivo, pois sem ele não se teria o direito real de propriedade.

Neste mesmo sentido Diniz (2012, p. 63), “O efeito básico do registro de imóveis é o constitutivo, pois sem ele o direito real sobre a coisa alheia e o direito de propriedade imobiliária, oriundos de ato *inter vivos*, não nasceriam”.

O que pesa para essa situação é que a concretização do ato constituído só se dará com registro no cartório de registro de imóveis assim preceitua também nossa legislação civil pátria em seu artigo 1227¹.

Com base no exposto acima podemos afirmar que o registro no cartório de registro de imóveis busca principalmente alcançar a aquisição da propriedade.

Segundo o magistério de Santos (2013, p. 711):

O legislador estabelece que enquanto o título translativo não for registrado o dono do imóvel continua sendo o alienante, afinal o instrumento de transferência da propriedade enquanto não for registrado só cria entre as partes um direito pessoal. Vale ressaltar que é o registro que transfere o domínio e que este registro só será eficaz a partir do momento em que se apresentar o título ao tabelião do registro e protocolado.

Na mesma toada leciona Diniz (2012, p. 59):

O objetivo precípua do registro de imóveis é a obtenção da aquisição da propriedade *inter vivos*, pois o contrato, a título oneroso ou gratuito, como podemos apontar alhures, apenas produzirá efeitos pessoais ou obrigacionais. Assim sendo, somente a intervenção estatal, realizada pelo oficial do Cartório Imobiliário, conferirá direitos reais, a partir da data em que se fizer o assentamento do imóvel. Antes do registro, o alienante continuará a ser proprietário e responderá pelos encargos do prédio. Na acessão e na usucapião, convém repetir, a exigência do registro diz respeito tão somente à disponibilidade do bem de raiz. Na sucessão independe de registro, mas este terá obrigatoriedade para pôr termo ao estado de indivisão, para assegurar a disponibilidade do imóvel e para manter o princípio da continuidade dos registros sucessivos.

Foi com base na lei, posicionamentos doutrinários, e pensamentos que surgiu a parêmia “quem não registra não é dono”, mas essa máxima não é conhecida

¹ **Art. 1.227** – 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.

por todos, ou melhor dizendo é desconhecido por muitos, levando a grande maioria a pensar que basta ter o título ou a documentação relativa ao imóvel em mãos para que seja proprietário do imóvel, o que não é de fato uma verdade, pois se o indivíduo detém título não levado ao efeito do registro será um mero possuidor do bem.

A lei de registros públicos vai ainda mais longe e expõe a obrigatoriedade do registro em seu artigo 169².

No sentido da obrigatoriedade trazida pela lei acima exposta Diniz (2012, p. 103) é categórica em sua obra, nos ensinando sobre o tema abordado, vejamos:

O registro imobiliário obrigatório abrange não só o direito real, como o pessoal a ele referente, dando-lhes publicidade, sendo uma forma de aquisição do domínio, de oneração de bens imóveis e de garantia da disponibilidade do direito real. O núcleo de todo assentamento é o imóvel caracterizado na matrícula. A sua obrigatoriedade está consubstanciada no art. 169 da Lei n. 6.015/73; sem efetivar o registro não se poderá ter os direitos que lhe assegura nem desfrutar das situações jurídicas que constitui. A propriedade imobiliária dele decorre, pois sem o registro do contrato de compra e venda ninguém será proprietário. A existência de um ônus real, como a hipoteca, dependerá também do assento. As ações para fazer valer, por exemplo, os direitos relativos à propriedade do imóvel ou a direito real de garantia terão por base o registro, visto que a prova do domínio e a existência do ônus real resulta da certidão de registro passada pelo Cartório competente. Far-se-á o registro do imóvel para obter a constituição, a transferência e a extinção do domínio, como também para garantir a produção dos efeitos desses direitos em relação a terceiros e para assegurar sua disponibilidade (art. 172 da Lei n. 6.015/73).

De acordo com o que expõe a Lei de Registros Públicos, o código civil, e os ilustres doutrinadores citados no presente trabalho, podemos chegar à conclusão de que a frase “quem não registra não é dono”, que se faz mister ressaltar aqui é estampada em várias capas de escrituras lavradas nos tabelionatos de todo o país para que o titular se lembre de efetuar o registro, é uma máxima totalmente verdadeira e necessária, pois o registro é quem dá eficácia ao ato determinando a transmissão do domínio, estabelecendo a continuidade, dá a publicidade necessária para o ato e oferece a prova da propriedade e do direito real que é exercido sobre o imóvel.

² **Art. 169** - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:

I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

II - os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência;

III - o registro previsto no n° 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no n° 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador;

5 CONCLUSÃO

Durante toda a elaboração do presente trabalho em seus capítulos, títulos e entre linhas, visou-se a construção do mesmo de forma a aludir de maneira mais simples e eficaz possível para aquele que tenha acesso a monografia e felizmente o trabalho foi concluído com êxito.

Foi elaborada uma introdução indicando todos os pontos que seriam abordados no trabalho, fazendo breves relatos dos temas e induzindo cada vez mais a leitura e interação do leitor com o texto.

No segundo capítulo foi definido o registro de imóveis como sendo um instituto de suma importância para sociedade, que busca a organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos relativos a propriedade, onde podemos afirmar também que o sistema registral imobiliário adotado pelo Brasil é muito eficaz e veio se aperfeiçoando através do tempo, conforme demonstra o estudo histórico do instituto elaborado neste capítulo, e também o tratamento legislativo dado a ele que busca esgotar o assunto.

Também foi tratado no segundo capítulo sobre a natureza jurídica do presente instituto, onde há grande discussão como visto, sobre a função exercida pelo oficial de registro de imóveis ser de natureza pública ou privada. O que se apura, e que também é de maior aceitação é de que a função é pública uma vez que a delegação é uma atribuição da administração pública, que atribui a alguém atividade própria, onde podemos concluir que a função apesar de ser exercida em caráter privado por particulares é pública por delegação.

As funções exercidas no registro de imóveis pelos oficiais, seus prepostos e demais funcionários escolhidos pelo oficial, são fiscalizadas pelo Poder Judiciário, escolhido pela Constituição federal através do Corregedor Geral de Justiça e pelos Juízes de direito fiscalizarem as serventias com as correições ordinárias e extraordinárias.

Via de regra o que mais se realiza no cartório de registro de imóveis são averbações e registros inerentes aos imóveis pertencentes as referidas circunscrição, sendo o registro ato que transcreve o título transmissivo ou declarativo de propriedade imobiliária ou a inscrição de títulos que constituam ônus reais sobre o imóvel, já as averbações são atos que exaram modificações não transmissivas ou constitutivas relacionadas aos imóveis e seus proprietários.

O terceiro capítulo trouxe um assunto muito importante no âmbito registral regendo e garantindo o sistema que são os princípios norteadores do registro imobiliário, em destaque no presente trabalho foram trazidos o princípio da publicidade, princípio da fé pública, princípio da prioridade, princípio da especialidade, princípio da continuidade, princípio da disponibilidade, princípio da legalidade, princípio da unitariedade, princípio da cindibilidade e princípio da instância.

Os princípios são tão importantes que os estudando se tem a melhor forma de aprendizagem sobre o instituto registro de imóveis, pois com eles conseguimos vislumbrar o objetivo buscado pelo mesmo, além de conferirem aos cidadãos a total segurança dos atos praticados, onde sendo ignorados os princípios poderemos ter graves consequências inclusive a anulação do ato praticado.

O quarto capítulo trouxe o estudo específico do registro, iniciando com a comparação dos sistemas registrais romano, alemão também chamado de germânico e o francês, com o nosso sistema pátrio.

Abordamos também a prenotação do título levado a registro, o processo de dúvida e os efeitos dele exauridos uma vez que o registrador não é obrigado a registrar título que acha estar em desconformidades com as normas do sistema registral, podendo assim então ser instaurado o procedimento de dúvida para que a mesma seja sanada, e que enquanto perdurar o processo os efeitos da prenotação ficarão suspensos, e assim que dirimida a dúvida terá o efeito “ex tunc”, ou seja, retroagirá os efeitos a data de protocolização do documento ou título caso a decisão seja pela improcedência.

Ainda no mesmo capítulo foi levado em consideração a eficácia do registro ao lado da máxima “quem não registra não é dono”. O que pode se afirmar após todo o estudo elaborado é que realmente o registro é indispensável para que se obtenha a segurança jurídica, e não somente isso, é ele quem constitui um dos mais importantes direitos reais, que é o direito de propriedade sobre a coisa, essa afirmação não se faz sem embasamento uma vez que no mesmo sentido temos o Código Civil em seus artigos 108 e 1.227, a Lei de Registros Públicos em seu artigo 169, além dos posicionamento doutrinários que nos aludem e nos guiam no mesmo sentido.

Portanto, podemos concluir ante todo o exposto no presente trabalho que o registro de imóveis é um instituto de extrema importância para o meio social e econômico em que vivemos, que o mesmo busca a organização técnica e administrativa destinados a garantir para a publicidade, autenticidade, segurança e

eficácia dos atos jurídicos relativos a propriedade, sendo um instituto bem fiscalizado pelo Poder Judiciário, e que o efeito do registro realizado na serventia registral competente, não conhecido por muitos, mas que é de suma importância, traduz a real situação do imóvel, pois só será proprietário do imóvel apenas aquele em cujo o nome estiver transcrita a propriedade imóvel, nos levando a afirmar com veemência a veracidade da parêmia “quem não registra não é dono”.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda – **Registro de Imóveis, Retificação de Registro e Georreferenciamento: Fundamento e Prática** – São Paulo: Saraiva, 2013.

CENEVIVA, Walter – **Lei dos Notários e dos registradores comentada (lei 8.925/94)** / Walter Ceneviva – 7. ed. rev. e atual. – São Paulo: Saraiva, 2009.

CHERON, Newton Cláudio – **Registros Públicos: a dúvida registrária à luz da Lei 6.015/73.** / Newton Cláudio Cheron./Curitiba: Juruá, 2003. 122p.

DINIZ, Maria Helena – **Sistemas de registros de Imóveis** / Maria Helena Diniz – 10. ed. – São Paulo: Saraiva, 2012.

DIP, Ricardo – **Registro de Imóveis: (vários estudos)** / Ricardo Dip. – Porto Alegre: IRIB: Sergio Antonio Fabris Ed., 2005.

LOUREIRO FILHO, Lair da Silva; LOUREIRO, Claudia Regina de Oliveira Magalhães da Silva – **Notas e registro públicos** / Lair da Silva Loureiro Filho, Claudia Regina de Oliveira Magalhães da Silva Loureiro. – 3. ed. rev. E ampl. – São Paulo: Saraiva, 2009.

PASSOS, Josué Modesto – **A Arrematação no Registro de Imóveis: Continuidade e Natureza da Aquisição** – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

Registro Imobiliário: temas atuais / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores, - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, - (Coleção doutrinas Essenciais: direito registral; V. 2)

Registro Públicos / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores, - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, - (Coleção doutrinas Essenciais: direito registral; v. 1)

SALLES, Venicio – **Direito Registral Imobiliário** / Venicio Salles; atualizado com a colaboração de Daniel M. de Paula Salles. – 3. Ed. Ver., atual. e ampl. – São Paulo: Saraiva, 2012.

SANTOS, Ozéias J. – **Manual dos Registradores** – São Paulo: Vale do Mogi, 5ª Edição, 2013.

VIANNA, Luís Carlos Fagundes, **Elementos do Registro de Imóveis: com remissão a dispositivos do novo código civil (Lei n. 10.406 de 10.1.2002)** Luís Carlos Fagundes Vianna. – São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2002.

ANEXO DE JURISPRUDÊNCIA

Neste anexo serão citados alguns casos julgados pelos nossos tribunais, e a análise dos mesmos colaborarão no entendimento dos temas desenvolvidos na pesquisa.

Em um primeiro momento, é a apresentado o acórdão e, na sequência, seguirão breves comentários sobre o que ficou decidido.

1. Decisão Oriunda Do Supremo Tribunal Federal

1. Trata-se de mandado de segurança, com pedido de medida liminar, impetrado por Agro-indústria e Comércio de Alimentos Franbel Ltda contra ato do Presidente da República consubstanciado no Decreto de 25.5.2009 (fl. 242), publicado no DOU de 26.5.2009, que declarou de interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural denominado “Fazenda Dulcinéia”, localizado no Município de Chorozinho – CE. Diz a impetrante que atua na produção e comercialização de fécula e outros subprodutos da mandioca, tendo investido R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) e projetado mais investimentos no importe de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) até o ano de 2010, tudo com recursos próprios, empreendimento que fomenta o desenvolvimento socioeconômico do mencionado município. Ademais, o seu parque industrial teria “uma capacidade instalada para processar 50 toneladas de matéria-prima por dia, atualmente funcionando com capacidade total em apenas oito (8) meses do ano, por falta de matéria-prima, gerando 100 empregos diretos e mais de 500 empregos indiretos” (fl. 19).

Narra que adquiriu a referida propriedade rural com o objetivo de garantir a produção básica de mandioca para abastecer a citada indústria.

Discorre que a “Fazenda Dulcinéia possui especial importância estratégica para o bom funcionamento da empresa autora, tendo em vista sua proximidade em relação ao seu parque industrial” (fl. 3).

Alega a nulidade do Processo Administrativo 54130.000229/2008-53, no qual se constatou a suposta improdutividade da propriedade rural em apreço, porquanto, na qualidade de “real proprietária do imóvel” (fl. 4), não foi devidamente intimada ou notificada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra.

Argumenta que, apesar de as irregularidades do referido processo administrativo terem sido devidamente demonstradas e comprovadas pelo ex-proprietário do imóvel, por ocasião da vistoria e das defesas apresentadas, o Incra desconsiderou os vícios que contaminam tal procedimento, culminando com a publicação do Decreto Presidencial de 25.5.2009.

Sustenta a ilegitimidade de Pedro José Philomeno Gomes Figueiredo para figurar no pólo passivo do processo administrativo, tendo em vista a transferência da propriedade da Fazenda Dulcinéia. Defende que, “em que pese na época da vistoria levada a cabo pelo Incra o registro imobiliário do imóvel em questão ainda constasse em nome do Sr. Pedro José Philomeno Gomes Figueiredo, a propriedade rural em apreço já não lhe pertencia há muito”, por ser “incontroverso que a Fazenda Dulcinéia foi incorporada ao patrimônio da empresa Agro-indústria e Comércio de Alimentos Franbel Ltda., ora impetrante, através de seus Quarto e Quinto Aditivos ao Contrato Social (docs. 04 e 05 – cópias anexas), devidamente registrados na Junta Comercial do Ceará em 17/05/2007 e 10/12/2007” (fl. 6), antes da notificação da vistoria ocorrida em 08.5.2008.

Ressalta que Pedro José Philomeno Gomes Figueiredo se retirou da referida sociedade, ao transferir todas as suas cotas aos atuais sócios, conforme se depreende da leitura do quarto aditivo ao contrato social da empresa.

Destaca que, conforme declaração expedida pelo Cartório de Notas e Registros Públicos de Chorozinho, “o pedido de lavratura da escritura pública de incorporação ficou em tramitação perante aquele Cartório desde 21/12/2007, em virtude da existência de hipotecas e de outras pendências documentais, todas já devidamente solucionadas” (fl. 6).

Invoca a ocorrência de afronta ao direito de propriedade e aos princípios da ampla defesa, do contraditório e do devido processo legal (art. 5º, XXII, LIV e LV, da Constituição Federal), dado que “o negócio jurídico que originou a mudança de propriedade ocorreu, comprovadamente, um (01) ano antes da malsinada Notificação de Vistoria do Incra, o que per si já afasta qualquer possibilidade de simulação” (fl. 7). Acentua que “a transferência do registro imobiliário seria legítima e juridicamente perfeita, vez que se aperfeiçoou em 26/11/2008, ou seja, antes do Decreto Presidencial, expedido em 25/05/2009, e depois de extrapolado o prazo de seis (06) meses em que há vedação de alterações de domínio, contados a partir da notificação

de vistoria que, in casu, ocorreu em 08/05/2008, nos termos consignados no § 4º do art. 2º da Lei 8.629/93" (fl. 8).

Aponta a existência de precedente do Supremo Tribunal Federal favorável à sua tese (Mandado de Segurança 24.890/DF, rel. Min. Ellen Gracie, Plenário, DJe 13.02.2009). Noticia que o prazo de 15 (quinze) dias estabelecido no item III da Ordem de Serviço Incra-SR2-35/2008 (fl. 11) para a apresentação do laudo agrônomo de fiscalização "foi extrapolado, extinguindo os poderes delegados aos funcionários ali designados, que passaram a ser incompetentes para agir depois de expirado o prazo estipulado no ato designatório" (fl. 10), motivo pelo qual seriam nulos todos os atos praticados pelo engenheiro agrônomo Evaldo Tavares de Souza Filho e pelo assistente de administração Aloizio Carvalho Acioly Toscano.

Registra a incompetência, a suspeição e o impedimento do engenheiro agrônomo Evaldo Tavares de Souza Filho, nos termos do art. 18, II, da Lei 9.784/99, para julgar a defesa apresentada pelo antigo proprietário da Fazenda Dulcinéia, Pedro José Philomeno Gomes Figueiredo, contra o laudo agrônomo de fiscalização que qualificou tal imóvel como "grande propriedade improdutiva susceptível de desapropriação", porquanto elaborado pelo próprio engenheiro.

A impetrante chama a atenção também para o fato de que a Ata da 9ª Reunião Ordinária do Comitê de Decisão Regional da Superintendência Regional do Incra no Ceará (fl. 200), que ratificou a decisão proferida pelo Superintendente Regional do Incra (fl. 196), somente faz menção à leitura da manifestação subscrita pelo referido engenheiro e "é omissa quanto ao real teor do suposto debate travado entre os participantes da reunião, não restando motivada e nem fundamentada a decisão que determinou a continuidade do processo" (fl. 16).

Alerta a impetrante que, ainda que se considere a manifestação do engenheiro Evaldo Tavares de Souza Filho (fls. 187-191) como parecer, esse faria parte da instrução processual, razão pela qual entende que seria compulsório o conhecimento prévio desse documento pelo interessado, com a devida abertura de prazo para manifestação, nos termos dos arts. 3º, III, e 44 da Lei 9.784/99, sob pena de ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

Reporta que o Procurador do Incra André Luis Holanda Lopes consignou expressamente que, em face das impugnações havidas, dever-se-ia adotar instância revisora que afastasse a mera reafirmação da opinião técnica consignada alhures, ainda que o recurso administrativo do antigo proprietário fosse tido por intempestivo

(fls. 236-240). Considera ainda a impetrante que tal recurso “sequer foi apreciado” (fl. 22).

Enfatiza que, embora não exista projeto formal de utilização de suas propriedades rurais para a produção de matéria-prima, em razão de investir recursos próprios em sua indústria, tais imóveis são, em verdade, a base para o crescimento da empresa, motivo pelo qual incidiria, na espécie, a proibição prevista no art. 7º da Lei 8.629/93. Nesse sentido frisa que “chegou a confeccionar panfletos (doc. 09) e distribuir entre os produtores rurais da região para incentivá-los a plantar mandioca” (fl. 21).

Atesta a impetrante que houve a desconsideração do efetivo pecuário, porquanto, além da industrialização da mandioca, “atua também em outras áreas do agronegócio, dentre as quais a criação de rebanho bovino” (fl. 23). Dessa forma, “como possui algumas propriedades relativamente próximas, todas com pastagens naturais de baixo rendimento, mantém seu rebanho através do manejo entre as propriedades, quando necessário, complementando a alimentação dos animais com milho e outras forragens, servidas em coxos móveis, que podem ser instalados nas diversas propriedades, conforme a necessidade” (fl. 23). Entretanto, o citado engenheiro afirmou que não considerara a existência do referido rebanho “por falta de apresentação tempestiva da documentação acostada ao processo” (fl. 23). Entende a impetrante que “o suposto atraso não importa no reconhecimento da inexistência de efetivo pecuário ou mitiga o valor de sua defesa como julgou o Dr. Evaldo Tavares, devendo as provas apresentadas pelo interessado em sua contestação serem avaliadas com isenção de animus e sem quaisquer ressalvas, no decorrer do processo administrativo” (fl. 24), conforme preconiza o art. 27 da Lei 9.784/99.

Aduz, ademais, que “os índices de rendimentos citados pelo engenheiro se baseiam na quantidade de animais que uma determinada área com características de Zona Pecuária Três – ZP3 é capaz de manter isoladamente” (fl. 25). Insiste a impetrante, todavia, que não mantinha o seu rebanho apenas com a pastagem da Fazenda Dulcinéia, mas sim que remanejava seus animais para outras propriedades durante os meses do ano, motivo que sozinho “já é suficiente para afastar toda teoria cuidadosamente engendrada pelo engenheiro para não acatar o efetivo pecuário” (fl. 25).

Assevera que o grau de utilização da terra (GUT) da Fazenda Dulcinéia, se calculado de maneira correta, seria de “aproximadamente 89,36%”, resultado da média

ponderada das terras utilizadas (53,22%) acrescida das terras efetivamente utilizadas (36,14%).

Salienta a existência do perigo na demora, consubstanciado no fato de que o Incra poderá obter ordem judicial para previamente se imitir na posse do imóvel em comento.

Requer, ao final, a concessão de medida liminar, determinando-se a suspensão dos efeitos do decreto presidencial ora impugnado até o julgamento final do presente writ.

2. Solicitaram-se informações (fl. 283).

O Presidente da República, por intermédio de informações elaboradas pela Advocacia-Geral da União, manifestou-se pelo indeferimento do pedido de medida liminar e, no mérito, pela denegação da segurança (fls. 288-338).

Suscita Sua Excelência, preliminarmente, a ausência de interesse de agir da impetrante, dado que o decreto presidencial é mera condição de procedibilidade da ação de desapropriação (art. 184, § 2º, da Constituição Federal), dada a sua natureza eminentemente declaratória, motivo pelo qual não teria o condão de atingir, por si só, os interesses da impetrante, já que o seu direito de propriedade somente será desconstituído ao término da referida ação.

Destaca a inadequação da via eleita, visto que a impetrante não demonstrou a existência inquestionável dos fatos que alegou.

Aduz que a demonstração da produtividade fundiária do imóvel em questão demandaria instrução probatória, o que não é cabível em mandado de segurança.

Alega que o Incra não desconsiderou o fato de a alienação do imóvel ter ocorrido após o prazo de seis meses em que há vedação de alteração de domínio, contado a partir da notificação da vistoria (art. 2º, § 4º, da Lei 8.629/93), tanto que a impetrante foi devidamente cientificada do resultado do recurso administrativo interposto pelo proprietário anterior, via ofício (fl. 312).

Entende S. Exa. que o precedente citado pela impetrante (Mandado de Segurança 24.980/DF, rel. Min. Ellen Gracie, Plenário, DJe 13.02.2009) não se aplicaria ao presente caso, por se referir a alienação de imóvel expropriando para originar outras médias propriedades rurais, hipótese diversa da presente.

Sustenta, em síntese, a inexistência de direito líquido e certo da impetrante, por objetivar a anulação de um ato presidencial que observou toda a legislação pertinente.

3. Inicialmente, faz-se necessário enfrentar a preliminar argüida nas informações de fls. 288-338, quanto à ausência de interesse de agir da impetrante, por ser o decreto presidencial mera condição de procedibilidade da ação de desapropriação.

Entendo que tal preliminar não merece prosperar. Com a publicação do decreto presidencial, poderá o Incra iniciar o processo judicial de desapropriação e requerer a sua imissão na posse do imóvel em apreço, motivo pelo qual há sim interesse de agir da impetrante com o objetivo de postular o reconhecimento, por esta Suprema Corte, da ilegitimidade do ato administrativo do Presidente da República (Decreto que declarou de interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural denominado “Fazenda Dulcinéia”), porquanto a Agro-indústria e Comércio de Alimentos Franbel Ltda, atual dona da terra, é que poderá vir a ser privada da sua propriedade, arcando com os ônus dessa desapropriação.

4. Passo a apreciar o pedido de medida liminar.

Verifico, em juízo de delibação, que não se encontra devidamente evidenciada a fumaça do bom direito no presente writ, diante da densidade jurídica das informações prestadas pelo Exmo. Sr. Presidente da República.

5. Não há que falar em ilegitimidade de Pedro José Philomeno Gomes Figueiredo para figurar no pólo passivo do referido processo administrativo por ter sido transferida a propriedade da Fazenda Dulcinéia.

O fato de constar no quarto e no quinto aditivos ao contrato social da impetrante, registrados na Junta Comercial do Estado do Ceará em 17.5.2007 e 10.12.2007, a incorporação da Fazenda Dulcinéia ao seu patrimônio, antes da notificação da vistoria ocorrida em 08.5.2008, não tem o condão de torná-la proprietária desse imóvel.

O novo Código Civil brasileiro (Lei 10.406/02) assim dispõe em seus arts. 108, 1.227 e 1.245:

“Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

(...)

Art. 1.227. 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.

(...)

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.”

Dessa forma, a propriedade de bens imóveis somente se transfere após o devido registro do respectivo título translativo, que no presente caso apenas se deu em 1º.12.2008, conforme certificado no verso da fl. 267. À época da vistoria constava como proprietário, no Cartório de Registro de Imóveis (Cartório de Notas e Registros Públicos de Chorozinho – CE), Pedro José Philomeno Gomes Figueiredo, não a impetrante.

Entendo, assim, que não houve nulidade no Processo Administrativo 54130.000229/2008-53, porquanto o então proprietário, Pedro José Philomeno Gomes Figueiredo, foi devidamente notificado da vistoria pelo Incra.

Nesse sentido destaco o seguinte trecho da ementa do acórdão proferido pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal no julgamento do Mandado de Segurança 24.657/DF, rel. Min. Sepúlveda Pertence:

“(…)

2. Não se verifica cerceamento de defesa por ausência de notificação prévia dos novos proprietários, porquanto foram devidamente notificados os proprietários indicados pela certidão de registro em cartório do imóvel rural vistoriado.

(...)

4. Assente a jurisprudência do Tribunal ‘que é essencial a transcrição no registro público do contrato particular de venda do imóvel para o fim de excluí-lo do decreto presidencial’ (MS 23.645, Velloso, DJ 15.3.02).” (DJ 09.9.2005).

6. Ressalte-se, ainda, que o precedente apontado pela impetrante para defender que “a transferência do registro imobiliário seria legítima e juridicamente perfeita”, por ter ocorrido depois do prazo de seis meses estabelecido no § 4º do art. 2º da Lei 8.629/93, não diz respeito a este caso concreto.

O § 4º do art. 2º da Lei 8.629/93 dispõe:

“§ 4º Não será considerada, para os fins desta Lei, qualquer modificação, quanto ao domínio, à dimensão e às condições de uso do imóvel, introduzida ou ocorrida até seis meses após a data da comunicação para levantamento de dados e informações de que tratam os §§ 2º e 3º.”

No julgamento do Mandado de Segurança 24.890/DF, estabeleceu esta Corte que, depois de seis meses da comunicação preliminar da realização da vistoria, poderá o dono do imóvel rural exercer plenamente seus direitos em relação ao desmembramento do imóvel com o objetivo de originar outras médias propriedades rurais, hipótese díspare da presente, consoante se pode inferir da simples leitura da ementa do acórdão proferido naquela ocasião, de que fui relatora:

“MANDADO DE SEGURANÇA. DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA. DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL APÓS SEIS MESES DA DATA DA COMUNICAÇÃO PARA LEVANTAMENTO DE DADOS E INFORMAÇÕES. DIVISÃO DO IMÓVEL ANTES DA EDIÇÃO DO DECRETO PRESIDENCIAL. IMPEDIMENTO À DESAPROPRIAÇÃO. LEI 8.629/93, ARTIGO 2º, PARÁGRAFO 4º. CONSTITUIÇÃO FEDERAL, ARTIGO 185, INCISO I.

1. A divisão de imóvel rural, em frações que configurem médias propriedades rurais, decorridos mais de seis meses da data da comunicação para levantamento de dados e informações, mas antes da edição do Decreto Presidencial, impede a desapropriação para fins de reforma agrária.

2. Não-incidência, na espécie, do que dispõe o parágrafo 4º do artigo 2º da Lei 8.629/93.

3. Existência de precedentes.

4. Segurança concedida.” (DJe 13.02.2009).

No caso ora em apreço sequer houve o desmembramento ou a divisão do imóvel, mantendo-se íntegra a área da Fazenda Dulcinéia. A impetrante adquiriu a área total do imóvel expropriando, não fração dele.

7. Quanto ao decurso do prazo de 15 (quinze) dias estabelecido no item III da Ordem de Serviço Incra-SR2-35/2008 (fl. 11) para a apresentação do laudo agrônomo de fiscalização, entendo que assiste razão ao Exmo. Sr. Presidente da Republica, ao consignar em suas informações que tal prazo objetiva, “única e exclusivamente, estabelecer um lapso temporal razoável para a conclusão do processo administrativo” (fl. 307). Não se trata, assim, de um prazo peremptório, fatal, como pretende a impetrante, não sendo nulos, em princípio, os atos praticados pelo engenheiro agrônomo Evaldo Tavares de Souza Filho e pelo assistente de administração Aloizio Carvalho Acioly Toscano.

Nesse sentido foi o acórdão proferido pelo Plenário desta Corte no julgamento do Mandado de Segurança 25.534/DF, rel. Min. Eros Grau, de cuja ementa destaco o seguinte trecho:

“(…)

1. A entrega extemporânea do laudo agrônomo de fiscalização não implica a nulidade do documento, ensejando apenas a instauração de procedimento disciplinar para averiguar eventuais faltas dos servidores responsáveis pelo atraso. (…)” (DJ 10.11.2006)

8. Em relação às alegações de incompetência, suspeição e impedimento do citado engenheiro, esclareça-se que tal servidor, apenas e tão-somente, apresentou ao Chefe da Divisão de Obtenção de Terras “resposta à contestação apresentada pelo proprietário” (fls. 187-191).

É dizer, o engenheiro agrônomo Evaldo Tavares de Souza Filho não julgou a impugnação apresentada por Pedro José Philomeno Gomes Figueiredo, então proprietário da Fazenda Dulcinéia, contra o laudo agrônomo de fiscalização que qualificou tal imóvel como “grande propriedade improdutiva susceptível de desapropriação”.

Os julgamentos dessa impugnação foram, isso sim, realizados por Raimundo Cruz Pinto, Chefe Substituto da Divisão de Obtenção de Terras e Implantação de Projetos de Assentamento, e por Raimundo Amadeu de Freitas, Superintendente Regional do Incra (fl. 196), decisões essas que foram ratificadas na 9ª Reunião Ordinária do Comitê de Decisão Regional da Superintendência Regional do Incra no Estado do Ceará (fl. 200).

9. Entende também a impetrante que seria compulsório o conhecimento prévio da resposta do perito à sua impugnação, com a devida abertura de prazo para sua manifestação, nos termos dos arts. 3º, III, e 44 da Lei 9.784/99, sob pena de ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

O procedimento administrativo instaurado com o objetivo de verificar as condições de um imóvel rural para fins de desapropriação se norteia, todavia, por normas específicas, em respeito ao princípio da especialidade. No caso em tela, aplica-se, em princípio, o que dispõe o art. 5º, caput e parágrafo único, da Norma de Execução/Incra/SD/nº 35, de 25.3.2004, que não prevê nova abertura de prazo para manifestação do interessado.

10. A alegação da impetrante de que seu recurso “sequer foi apreciado” (fl. 22) também não merece, em princípio, prosperar.

É que o recurso administrativo interposto por Pedro José Philomeno Gomes Figueiredo, em 28.11.2008 (fls. 213-235), contra a suposta decisão do engenheiro agrônomo Evaldo Tavares de Souza Filho (fls. 187-191) foi julgado e desprovido, segundo as informações prestadas pelo Exmo. Sr. Presidente da República (fl. 305), tendo a impetrante tomado ciência disso por intermédio do Ofício/Incra/SR(02)G/nº 1.558/2008.

11. Quanto à incidência na espécie da proibição prevista no art. 7º da Lei 8.629/93, entendo-a, em princípio, incabível.

Narra a impetrante que, embora não exista projeto formal de utilização de suas propriedades rurais para a produção de matéria-prima, em razão de investir recursos próprios em sua indústria, a Fazenda Dulcinéia faria parte da base da empresa.

Todavia, o art. 7º da Lei 8.629/93 expressamente dispõe:

“Art. 7º Não será passível de desapropriação, para fins de reforma agrária, o imóvel que comprove estar sendo objeto de implantação de projeto técnico que atenda aos seguintes requisitos:

I – seja elaborado por profissional legalmente habilitado e identificado;

II – esteja cumprindo o cronograma físico-financeiro originalmente previsto, não admitidas prorrogações dos prazos;

III – preveja que, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da área total aproveitável do imóvel seja efetivamente utilizada em, no máximo, 3 (três) anos para as culturas anuais e 5 (cinco) anos para as culturas permanentes;

IV – haja sido aprovado pelo órgão federal competente, na forma estabelecida em regulamento, no mínimo seis meses antes da comunicação de que tratam os §§ 2o e 3o do art. 2o.

Parágrafo único. Os prazos previstos no inciso III deste artigo poderão ser prorrogados em até 50% (cinquenta por cento), desde que o projeto receba, anualmente, a aprovação do órgão competente para fiscalização e tenha sua implantação iniciada no prazo de 6 (seis) meses, contado de sua aprovação.”

Conforme consignado pela própria impetrante, não há projeto formal algum para tal mister, o que a impede de usufruir desse benefício legal.

12. No que diz respeito à argumentação da impetrante de que houve a desconsideração do efetivo pecuário relativo à utilização das pastagens naturais para

a alimentação de rebanho bovino, que teria causado o cálculo errôneo do grau de utilização da terra (GUT) da Fazenda Dulcinéia, destaque-se que essa irresignação foi rechaçada pelo Incra, consoante se depreende das informações prestadas pela autoridade coatora, tratando-se, portanto, de fato controverso, que demandaria o revolvimento de matéria probatória, função a que não se presta o remédio constitucional do mandado de segurança.

13. Saliente-se, por fim, que o fato de existir perigo na demora em um determinado caso, por si só, não autoriza o magistrado a conferir provimento cautelar para uma parte. Para a concessão de medida liminar é necessária a existência concomitante da fumaça do bom direito e do perigo na demora.

No presente caso, não há que falar em fumaça do bom direito, porquanto não se verifica, em princípio, a plausibilidade jurídica dos argumentos expostos pela impetrante em sua petição inicial.

14. Ante o exposto, indefiro o pedido de liminar.

Publique-se.

Após, abra-se vista à Procuradoria-Geral da República (art. 52, IX, do RISTF).

Brasília, 15 de setembro de 2009.

Ministra Ellen Gracie

Relatora

Vide: MS 28.160

Comentários Sobre o Caso Acima

A época da decisão a ministra do Supremo Tribunal Federal, ministra Ellen Gracie, indeferiu liminar pedida pela indústria agrícola, uma vez que sua propriedade por um decreto presidencial sua propriedade teria sido declarada como de interesse social, para fins de reforma agrária.

A empresa alegou que não foi devidamente comunicada pelo o órgão competente, que no caso seria o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, pois quem havia sido comunicado seria o antigo proprietário e não a agroindústria a real proprietária.

Categoricamente a ilustre ministra negou a liminar alegando que o proprietário que constava no Registro de imóveis competente foi informado, o que seria suficiente, pois para a ministra a propriedade só se transfere depois do título

translativo, onde a mesma quando passa a efetivamente a apreciar a liminar expõe que não basta constar no contrato social da empresa para que a propriedade seja transferida e embasou sua decisão nos artigos 108, 1.227 e 1.245 do código civil.

2. Decisão Oriunda Do Superior Tribunal de Justiça

CIVIL. VENDA DE IMÓVEL A DUAS PESSOAS DISTINTAS. ANULAÇÃO DE ESCRITURA E DO REGISTRO. IMPROCEDÊNCIA. A só e só circunstância de ter havido boa-fé do comprador não induz a que se anule o registro de uma outra escritura de compra e venda em que o mesmo imóvel foi vendido a uma terceira pessoa que o adquiriu também de boa-fé. Se duas distintas pessoas, por escrituras diversas, comprarem o mesmo imóvel, a que primeiro levar a sua escritura a registro é que adquirirá o seu domínio. É o prêmio que a lei confere a quem foi mais diligente. Recursos conhecidos e providos.

ACORDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Srs. Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer dos recursos e dar-lhes provimento. Votaram com o Relator os Srs. Ministros Ruy Rosado de Aguiar, Aldir Passarinho Júnior e Sálvio de Figueiredo Teixeira. Afirmou suspeição o Sr. Ministro Barros Monteiro.

RESUMO ESTRUTURADO

DESCABIMENTO, CANCELAMENTO, REGISTRO, ESCRITURA, COMPRA E VENDA, HIPOTESE, DUPLICIDADE, ALIENAÇÃO, IDENTIDADE, IMÓVEL, INEXISTÊNCIA, MA-FÉ, VENDEDOR, IRRELEVÂNCIA, BOA-FÉ, PLURALIDADE, ADQUIRENTE, NECESSIDADE, AFASTAMENTO, DIREITO PESSOAL, REFERÊNCIA, COMPRA E VENDA, DECORRÊNCIA, PREVALENCIA, DIREITO REAL, REFERÊNCIA, PRIMEIRO ATO, REGISTRO.

REFERÊNCIA LEGISLATIVA

LEG:FED LEI:[003071](#) ANO:1916 ART :[00533](#)

LEG:FED LEI:[006015](#) ANO:1973 ART :[00186](#)

Comentários Sobre o Caso Acima

No caso acima exposto duas pessoas distintas compraram o mesmo imóvel através da promessa de compra e venda, o primeiro promitente comprador obteve apenas a promessa em mãos, já o segundo exigiu a escritura definitiva e de boa-fé a registrou se tornando real proprietário do imóvel.

O primeiro comprador ciente da situação adentrou com uma ação solicitando a anulação da escritura e seu registro, mas não obteve êxito, pois seu pedido foi julgado improcedente, justificando a colenda turma que o a lei beneficia aquele que foi mais diligente, ou seja, o que registrou primeiro será protegido pela lei que assim prescreve que aja o adquirente, restando apenas a insatisfação para o primeiro promitente comprador e a possível conversão em perdas e danos, obviamente guarda a boa-fé do terceiro adquirente.

No caso em tela foi usado como base o artigo 1418 do código civil.

3. Decisão Oriunda Do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul

APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO DE IMÓVEL. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. VENDA EM DUPLICIDADE. TERCEIRO DE BOA-FÉ. SENTENÇA MANTIDA. No caso, em que pese, estar configurada a venda em duplicidade do imóvel, não restou demonstrada a má-fé do terceiro adquirente. Assim, a parte prejudicada com a alienação poderá buscar a devolução do preço e os danos daí decorrentes em ação própria. Sentença mantida. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70051736254, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 05/06/2013)

PODER JUDICIÁRIO

----- RS -----

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

GJWH

Nº 70051736254

2012/Cível

APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO DE IMÓVEL. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. VENDA EM DUPLICIDADE. TERCEIRO DE BOA-FÉ. SENTENÇA MANTIDA.

No caso, em que pese, estar configurada a venda em duplicidade do imóvel, não restou demonstrada a má-fé do terceiro adquirente. Assim, a parte prejudicada com a alienação poderá buscar a devolução do preço e os danos daí decorrentes em ação própria. Sentença mantida.

APELAÇÃO DESPROVIDA.

Apelação Cível

Nº 70051736254

MAIZA DORIS WOTTER NUNES

ILAMAR SOUZA NUNES

CARLOS EDUARDO SCHIMIDT FRANCO

GILDA OLIVEIRA DA SILVA

Vigésima Câmara Cível

Comarca de Pelotas

APELANTE

APELANTE

APELADO

APELADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, [à unanimidade, em negar provimento à apelação.](#) Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **Des. Rubem Duarte (Presidente e Revisor) e Des. Carlos Cini Marchionatti.** Porto Alegre, 05 de junho de 2013.

DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN,

Relator.

RELATÓRIO

Des. Glênio José Wasserstein Hekman (RELATOR)

MAIZA DORIS WOTTER NUNES E ILAMAR SOUZA NUNES inconformados com a sentença exarada às fls. 261-262, que julgou a ação anulatória de registro de imóvel

cumulada com ação reivindicatória de propriedade ajuizada contra CARLOS EDUARDO SCHMIDT FRANCO ajuizaram recurso de apelação.

Nas suas razões recursais (fls. 264-276), em síntese, inicialmente, narram os apelantes que em 1995, via contrato particular de compra e venda, adquiriram o imóvel descrito na inicial de terceiro (Florisbela), com a unuência da primeira adquirente (Gilda). Destacam que cumpriram as obrigações junto a Habitasul Crédito Imobiliário, quitando o imóvel. Mais tarde (2004), por ocasião da desocupação para reforma o imóvel foi invadido pela adquirente junto a instituição financeira. Tal fato gerou a propositura de ação de reintegração de posse. No entanto, a primeira adquirente obteve a Carta de Quitação em seu nome junto ao Agente Financeiro, vendendo o imóvel à terceiro. Sustentam que merece reforma a sentença que concluiu pela boa-fé do terceiro adquirente, considerando que esse era morador próximo dos autores e não é possível que não tivesse ciência que a vendedora não era mais a proprietária do imóvel. Ademais, os apelantes eram pessoas conhecidas na região, em razão de sua atividade profissional, pois, donos de um trailer de cachorro quente muito conhecido na localidade. A respeito, dizem que a parte não se desincumbiu de retirar as certidões junto ao foro local, que denunciava a existência de demanda possessória contra a vendedora. Requerem a procedência da demanda para reforma da sentença.

O recurso foi recebido no seu duplo efeito, fl. 277.

Contrarrazões, acostadas às fls. 279-281.

Na sequência, vieram os autos conclusos.

É o relatório.

VOTOS

Des. Glênio José Wasserstein Hekman (RELATOR)

Como se extraí das razões recursais cuida-se de *ação anulatória de registro de imóvel cumulada com reivindicatória de propriedade e pedido indenizatório*, tendo por objeto o imóvel localizado na rua Teotônio Villela, 416, loteamento Obelisco, bairro Areal, Pelotas, RS.

Compulsando os autos, verifica-se que os autores adquiriram o imóvel antes descrito, via instrumento particular de cessão e transferência com assunção de dívida (1995), conforme às fls. 29-30 do feito. Igualmente, procedem as afirmações que adimpliram as prestações do preço junto ao Agente Financeiro.

Todavia, a relação negocial de cessão e transferência de dívida não restou registrada junto ao Álbum Imobiliário, fato que permitiu a primeira adquirente a buscar o Termo de Quitação do bem junto a Instituição Bancária, bem como a retomada da posse do bem e a prática de negócio jurídico de compra e venda ao terceiro demandado. Repito, aqui, a conclusão da sentença: evidente que o imóvel foi vendido **duas vezes** por Gilda.

No entanto, em que pese tal conclusão, as alegações recursais dos autores são frágeis no sentido de demonstrar ciência do demandado em relação ao negócio jurídico de cessão e transferência de direitos e obrigações celebrado entre os autores e Gilda, ante a ausência de publicidade.

Neste sentido:

“O registro confere publicidade às transações imobiliárias, valendo contra terceiros. Qualquer pessoa poderá requerer certidão de registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido (LRP, art. 17)1”.

Neste particular, por um lado, destaco, ainda que o demandado morasse próximo ao imóvel litigioso - distância de duas quadras-, isso não importa conhecimento de contrato particular antes mencionado. Por outro, o possível conhecimento de existência de ação reintegratória, julgada improcedente, também não configura má-fé do terceiro adquirente.

De modo que, nesse contexto, correta a sentença que entendeu que os autores, poderão buscar o que entender de direito em ação própria, não sendo possível a anulação do registro de imóveis.

Não merece reforma a sentença que entendeu que, embora comprovado que a proprietária registral tenha vendido duas vezes o imóvel em questão, não restou comprovada a má-fé do terceiro adquirente. Com efeito, a parte prejudicada com a alienação dupla poderá buscar a devolução do preço e os danos daí decorrentes em ação própria. Sentença mantida.

Destarte, nessa conformidade, tenho que, a manutenção da sentença é medida que se impõe.

É o voto.

Des. Rubem Duarte (PRESIDENTE E REVISOR) - De acordo com o (a) Relator (a).

Des. Carlos Cini Marchionatti - De acordo com o (a) Relator (a).

DES. RUBEM DUARTE - Presidente - Apelação Cível nº 70051736254, Comarca de Pelotas:"NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME."

Julgador (a) de 1º Grau: PAULO IVAN ALVES MEDEIROS

Comentários Do Caso Acima

Mesma situação do caso anterior.

4. Decisão Oriunda Do Tribunal de Justiça de São Paulo

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000760850

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2158472-46.2015.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PLINIO DE MACEDO VIEIRA, é agravado MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte

decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores BEATRIZ BRAGA (Presidente sem voto), FRANCISCO OLAVO E ROBERTO MARTINS DE SOUZA.

São Paulo, 8 de outubro de 2015.

BURZA NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2158472-46.2015.8.26.0000.

AGRAVANTE : PLINIO DE MACEDO VIEIRA.

AGRAVADO : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

COMARCA : SÃO PAULO.

VOTO Nº: 36.665.

EMENTA: Agravo de Instrumento Execução Fiscal

IPTU Exercícios de 2011 e 2012 Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pelo executado, sob o fundamento de que não restou demonstrado nos autos o registro da alienação do imóvel tributado Ausência de registro Transferência de propriedade que apenas se perfaz mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, hipótese incorrente nos autos Aplicação da Súmula 399 do E. STJ Decisão mantida Recurso Improvido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão trazida por cópia reprográfica a fls. 08 que, **rejeitou a exceção de pré-executividade.**

Inconformado, sustenta o agravante pelo provimento do recurso a fim de reformar a r. decisão, julgando procedente a presente exceção, excluindo-o do polo passivo da execução fiscal.

Pela decisão de fls. 41, foi determinado o processamento do presente recurso de Agravo de Instrumento, **sem o efeito suspensivo/ativo**, dispensando as informações do Juiz da causa, estando em termos para julgamento.

É o relatório.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento tirado contra decisão que, nos autos da execução fiscal n. 0509183-71.2014.8.26.0090, rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pelo agravante.

Narra a exordial que o agravante está sendo executado por dívidas de IPTU dos exercícios de

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2011 e 2012, do imóvel sito na Rua: Acangueruçu n. 128.

Aduz que o referido imóvel foi compromissado a venda em **17 de fevereiro de 1998** ao Sr. Adolfo Henrique Machado Neto que, por total desleixo e negligência, até o presente momento não registrou o compromisso no cartório de registro de imóveis. Contudo, a r. decisão agravada rejeitou a exceção apresentada, sob o fundamento de que não restou demonstrado nos autos o registro da alienação do imóvel tributado, como exige o artigo [1.245](#) do [Código Civil](#).

Em que pesem as razões expostas pelo agravante, a r. decisão deve ser mantida pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

É cediço que o IPTU tem por fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e o seu contribuinte é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor, nos termos dos artigos [32](#) e [34](#) do [CTN](#).

No caso, a alegação de ilegitimidade passiva tem por fundamento o fato de que o imóvel objeto da exação foi compromissado a venda, sendo o compromissário comprador o responsável tributário e não o proprietário.

Neste ponto, vale destacar que o “Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda”, (fls. 23/24) documento este através do qual o agravante tenta valer suas alegações, não foi registrado no cartório de registro de imóveis competente.

Assim, diante da ausência do registro no cartório competente, situação essa incontroversa nos autos, não há como ser afastada a legitimidade de parte do agravante, na medida em que o mesmo continua a figurar como proprietário do bem sobre o qual recai a cobrança ora executada, sendo, conseqüentemente, o responsável tributário pelos débitos referentes ao

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel.

Importante salientar que, com relação à ilegitimidade passiva, o C. STJ, por sua 1.^a Turma, deixou assente caber ao legislador municipal eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações insertas no art. [34](#), do [CTN](#), que define como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título, podendo a autoridade administrativa optar por um ou outro, com vistas a facilitar o procedimento de arrecadação.

Oportuno consignar que vários outros precedentes seguiram-se na mesma trilha, no sentido de ser permitida a concomitância do titular do domínio útil do imóvel e do seu possuidor a qualquer título, quanto à sujeição passiva da relação jurídico-tributária. Mister conferir especial destaque ao REsp nº 752.815/SP, relatado pelo Min. Luiz Fux, 1.^a Turma, julgado em 27.02.2007, DJ 15.03.2007, no qual restou patente que a existência de possuidor, apto a ser considerado contribuinte de IPTU, não teria o condão de implicar na exclusão automática do titular do domínio, ou seja, aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis, do polo passivo da obrigação tributária, de modo que o possuidor, na qualidade de compromissário-comprador, pode ser tido como contribuinte do IPTU, em conjunto com o proprietário do imóvel.

Estes entendimentos do C. STJ consolidaram-se, rumando na edição da Súmula 399: **“Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (Imposto predial e territorial urbano)”**).

Por essas razões, não merece reparo a decisão agravada, que fica mantida tal como lançada.

Por derradeiro, considera-se

prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de préquestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sido decidida.

E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento, só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS-18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ-08.05.2006 p.240).

Ante o exposto, NEGA-SE provimento ao recurso.

LUIZ BURZA NETO

Relator

Comentários Do Caso Acima

No presente caso trata-se de um agravo de instrumento interposto em virtude do agravante não se conformar com a decisão que não o retirou do polo passivo da ação de execução fiscal oriunda da cobrança de IPTU.

O agravante alega que alienou através de um compromisso o imóvel a terceiro, antes do período em que se verificou a negligência em relação ao tributo. No entanto, a decisão que não o excluiu do polo passivo da ação de execução foi mantida com base nos mesmos fundamentos, artigo 1245 do Código Civil, 32 e 34 do Código Tributário Nacional e Súmula 399 do STJ.

Assim sendo, verifica-se a imprescindibilidade do registro do título no cartório de registro de imóveis abordada no presente trabalho.