

Capítulo 1

Introdução aos Registros Públicos

1.1 Noções preliminares

Os registros públicos atuam na recepção, conservação, organização e informação de fatos, direitos e situações jurídicas. Os efeitos do registro e da publicidade registral podem ser constitutivos, declaratórios, saneadores, comprobatórios ou conservatórios, dadas sua necessidade ou não, e as previsões específicas para cada caso ou sistema jurídico. Os registros públicos existem e atuam, essencialmente, em função da publicidade de fatos, direitos e relações jurídicas tidos por relevantes pelo ordenamento jurídico¹.

Conforme pondera SERPA LOPES², os registros públicos são obrigatórios sempre que se destinam a proteger e assegurar interesse público ou social, como nas relações pertinentes ao registro civil e aos direitos reais. São facultativos quando preponderam os interesses privados, como na conservação de documento meramente particular.

O aludido autor define registro público como “a menção de certos atos ou fatos exarada em registros especiais, por um oficial público, quer à vista da apresentação de títulos comuns que lhe são apresentados, quer em face de declarações escritas ou verbais das partes interessadas”³.

Os registros públicos são regulados atualmente pelas Leis nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos – LRP) e nº 8.934/1994 (registro do comércio). Sua finalidade vem anunciada no próprio *caput* do art. 1º da LRP: os registros promovem a “a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

1.2 Princípios do Direito Registral

O princípio da publicidade registrária se destina ao cumprimento de tríplice função: a) transmitir ao conhecimento de terceiros interessados ou não interessados a informação do direito correspondente ao conteúdo do registro; b) sacrificar parcialmente a privacidade e a intimidade das pessoas, informando sobre bens e direitos seus ou que lhes sejam referentes, em benefício das garantias advindas do registro; c) servir para fins estatísticos, de interesse

¹ RIBEIRO, 2013.

² M. M. DE SERPA LOPES, *Tratado de Registros Públicos*, vol. I, 3ª ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1955, p. 2.

³ M. M. DE SERPA LOPES, *Tratado...* cit., p. 2.

nacional ou de fiscalização pública⁴.

O princípio da presunção e fé pública registral assegura que tudo o que estiver inscrito nos Registros Públicos reveste-se de presunção de veracidade, até prova em contrário. A partir desse princípio é que se encontra segurança jurídica para a realização do negócio aquisitivo imobiliário, por exemplo.

O princípio da qualificação, legalidade ou legitimidade determina que o Registrador deverá examinar o título apresentado e fazer uma apreciação quanto à forma, validade e conformidade com a lei, atendo-se aos seus aspectos formais.

O princípio da continuidade é um dos alicerces do direito registral e preconiza que os registros públicos devem seguir um encadeamento cronológico de atos e fatos. No caso do Registro de Imóveis, por exemplo, “se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro” (art. 195 da LRP). E, se o imóvel já estiver matriculado, qualquer alteração deve ser lançada na matrícula, de forma contínua.

Pelo princípio da instância, ou rogação, o registrador não poderá agir de ofício, dependendo de pedido do interessado. Para Nicolau Balbino Filho, a solicitação de qualquer ato registral é simples, independe de forma especial e pode ser expressa ou tácita. É expressa quando o requerente manifesta claramente ao registrador sua vontade de obter o lançamento registrário. A pretensão é tácita quando o registrador, por experiência própria, detecta a vontade do interessado. Como regra geral, entende-se que o mero fato de apresentar documentos ao registro constitui uma solicitação para a prática dos atos registrares inerentes a todo o seu conteúdo.

Além desses princípios, que dizem respeito a todos os serviços registrares, há, ainda, outros princípios específicos do registro imobiliário, como o princípio da prioridade, da especialidade objetiva, da inscrição, entre outros. Tais princípios serão analisados pormenorizadamente no tópico 2.5 *infra*.

1.3 Espécies

1.3.1 Registro de Imóveis

Aos brasileiros e estrangeiros que residem no Brasil, garante-se a inviolabilidade do direito à propriedade (art. 5º, *caput*, da CF). Este é o mais amplo direito que uma pessoa tem sobre uma coisa, sujeitando-se apenas a limitações impostas em razão do interesse público ou do conflito com outros direitos e garantias fundamentais.

A missão do Registro de Imóveis é o cadastro da propriedade imobiliária para demonstrar o seu histórico e o seu estado atual, publicizando todas as mudanças, alterações e extinções dos direitos referentes aos imóveis (com poucas exceções). Nessa linha, consiste no repositório de todas as informações da propriedade imobiliária, com caráter de autenticidade e eficácia.

⁴ W. CENEVIVA, *Lei dos Registros Públicos Comentada*, 20ª ed., São Paulo, Saraiva, 2010, p. 16.

No Registro de Imóveis, o registro do título é modo de aquisição da propriedade imóvel, bem como da legitimação da usucapião e da acessão. Não se inclui neste registro o direito hereditário em si, pois a propriedade e a posse da herança permanecem indivisíveis até a partilha.

O direito de propriedade é consequente ao registro do título. Assegura-se pela procedência na apresentação ao serviço registrário, ainda que outro título relativo ao mesmo fim deste tenha sido lavrado anteriormente no Tabelionato de Notas. A eficácia do registro é retroativa à prenotação no Protocolo.

As especificidades do Registro de Imóveis serão abordadas nos próximos capítulos da presente obra.

1.3.2 Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas

Embora sejam duas serventias diversas, normalmente o RCPJ aparece como anexo ao RTD, envoltas em um só serviço registral. Manifestam-se juntas devido às relações que estabelecem.

São registrados nos Ofícios de Registro de Títulos e Documentos: instrumentos particulares, para prova de obrigação convencional de qualquer valor; penhor comum sobre coisas móveis; caução de títulos de crédito pessoal e da dívida pública; penhor de animais; contrato de parceria agrícola ou pecuária; mandado judicial de renovação do contrato de arrendamento; contrato de locação de prédio com cláusula de vigência (no caso de alienação do imóvel), sem prejuízo do respectivo registro imobiliário; documento indicativo de depósito ou caução em garantia de cumprimento de obrigação contratual.

Ainda, somente através do Registro de Títulos e Documentos se poderá efetuar as notificações extrajudiciais.

Os Registros de Títulos e Documentos possuem denominação genérica. Distinguem-se dos demais serviços pela complementariedade de sua função (podem ser feitos os registros não atribuídos aos demais) e competência. Desse modo, “cabera ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício” (art. 127, parágrafo único, Lei 6015/73).

Por sua vez, são atribuições dos Ofícios Cíveis das Pessoas Jurídicas: registros e averbações atinentes a sociedades ou associações, partidos e fundações e a inscrição de publicações periódicas, radiodifusoras e agência de notícias. Seus registros constituem duas hipóteses:

- 1) contratos, atos constitutivos, estatutos ou compromissos de partidos políticos, das associações cíveis e fundações de direito privado e das associações de utilidade pública;
- 2) sociedades cíveis revestidas das formas estabelecidas nas leis comerciais, com exceção das sociedades anônimas.

1.3.3 Registros Civis das Pessoas Naturais

As origens do registro civil de pessoas naturais remontam à prática adotada pela Igreja Católica na Idade Média, segundo a qual os padres registravam o batismo, casamento e óbito dos fiéis. Justamente por esse motivo, o registro foi deixado a cargo da Igreja por longo tempo.

O Registro Civil de Pessoas Naturais congrega duas funções essenciais: (i) documentar informações de relevante interesse; e (ii) conferir publicidade a essas informações. Essa serventia presta serviço diretamente à população, além de auxiliar órgãos oficiais de estatística com o envio de mapas demográficos. Assim, possibilita fontes confiáveis para o planejamento de políticas públicas, além da operacionalizar a cidadania, em seus mais diversos prismas.

São registrados no Registro Civil das Pessoas Naturais: o nascimento, o casamento, o óbito, a emancipação, a interdição, a sentença declaratória de ausência, a opção de nacionalidade, bem como a sentença que deferir a adoção.

Os atos de registro civil são essenciais para a individualização das pessoas durante toda a sua vida civil e, conseqüentemente, para promover a cidadania. Os assentos do registro civil de nascimento e de óbito são gratuitos, bem como a primeira certidão respectiva.

1.3.4 Registro de Contratos Marítimos

Os Tabeliães e Oficiais de Registro de Contratos Marítimos têm competência para lavrar os atos, contratos e instrumentos relativos a transações de embarcações, a que as partes dão forma legal de escritura pública, reconhecer firmas em documentos destinados a fins de direito marítimo, expedir traslados e certidões (art. 10 da Lei 8.935/1994).

Cabe ao Tabelião e Oficial de Registro de Contratos Marítimos lavrar os instrumentos públicos necessários para registro de direitos reais e de outros ônus pertinentes à embarcação ou ao armador.

A Lei 9.774/1998 determina que todas as embarcações brasileiras devem ser inscritas na jurisdição que for domiciliado o proprietário ou armador ou onde for operar a embarcação, exceto as da Marinha de Guerra. Existe armador em toda embarcação mercante sujeita ao registro de propriedade. O armador, pessoa física ou jurídica, apresta a embarcação a ser utilizada, pondo-a ou não a navegar por sua conta (em seu nome e responsabilidade). Capitania do porto é a repartição administrativa encarregada de fiscalizar e registrar embarcações.

Os navios podem ser objeto de hipoteca. Atos relativos às promessas, cessões, compra e venda de embarcações sujeitas a registro serão feitas por escritura pública lavrada por qualquer Tabelião de Notas (Lei 7.652/1988, art. 33, com redação da Lei 9.774/1998).

1.3.5 Registro de Distribuição

Legalmente, compete privativamente aos oficiais de registro de distribuição:

- i) quando previamente exigida, proceder a distribuição equitativa pelos serviços

- da mesma natureza, registrando os atos praticados;
- ii) efetuar as averbações e os cancelamentos de sua competência;
 - iii) expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis (art. 13 da Lei 8.935/1994).

Na prática, a distribuição só tem cabimento no caso das serventias de Protesto. Há a obrigação do registro de distribuição em todas as comarcas em que haja mais de um Tabelionato de Protesto de Títulos, sendo a distribuição feita por um serviço instalado e mantido pelos próprios tabelionatos (art. 7º da Lei 9.492/1997).

Normalmente, as leis estaduais especificam as competências dos Ofícios de Distribuição, como, por exemplo, a distribuição de títulos para protesto, o cancelamento ou baixa nesta distribuição, o registro de escritura lavrada fora da comarca, a certidão negativa de distribuição de protesto, a realização de busca (para cada cinco anos ou fração) etc.

1.4 Finalidade

A finalidade dos registros públicos pode ser analisada sobre dois prismas: o público e o particular. Na seara pública, os registros públicos têm a finalidade de conferir segurança jurídica para os interesses sociais de uma Democracia. No contexto particular, destinam-se a assegurar a autonomia privada.

Conforme aduz SERPA LOPES⁵, os registros públicos são obrigatórios sempre que se destinam a proteger e assegurar interesse público ou social, como nas relações pertinentes ao registro civil e aos direitos reais. Por outro lado, são facultativos quando preponderam os interesses privados, como na conservação de um documento meramente particular.

1.5 Função

Sob o prisma público, os registros públicos exercem uma função macroeconômica e microeconômica⁶.

Uma das principais funções do registrador é a análise do título, também chamada qualificação, que significa o juízo prudencial, positivo ou negativo, acerca da registrabilidade do título. As demais funções registrares têm sua finalidade definida conforme o serviço a que se refira.

A função do Registro de Pessoas Naturais é perpetuar a memória dos povos, operacionalizar o exercício da cidadania e fazer constar o real estado da pessoa.

A função do Registro de Títulos e Documentos é conferir maior transparência e segurança à população, pelo registro de seus títulos, documentos e papéis, garantindo sua conservação (perpetuidade).

⁵ M. M. DE SERPA LOPES, *Tratado...* cit.

⁶ Vide F. P. MÉNDEZ GONZÁLES, *A função econômica do registro imobiliário*, in *Boletim Eletrônico do IRIB* 1008 (2004).

A função do Registro Civil de Pessoas Jurídicas é a formalização da liberdade associativa para fins lícitos.

O Registro de Imóveis, por sua vez, tem por função reproduzir fielmente a realidade dos direitos imobiliários. Saliente-se que, paralelamente a essa atividade, o Registro de Imóveis exerce a função – atípica e acessória – de fiscalizador de recolhimento de tributos e cooperador do Fisco. Com efeito, várias leis especiais conferem ao registrador de imóveis o papel de fiscalizar o recolhimento de tributos referentes a imóveis, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto de Transmissão de bens Imóveis (ITBI), bem como o de cooperar com vários órgãos públicos, por exemplo, com a Declaração de Operações Imobiliárias (DOI), prestada mensalmente à Secretaria da Receita Federal.

1.6 Regime jurídico dos Notários e Registradores

1.6.1 Notários e Registradores

Segundo o art. 5º da Lei 8.935/1994, os titulares de serviços notariais e de registro são os:

- i)** Tabeliães de Notas;
- ii)** Tabeliães e Oficiais de Registro de Contratos Marítimos;
- iii)** Tabeliães de Protesto de Títulos
- iv)** Oficiais de Registro de Imóveis;
- v)** Oficiais de Registro de Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas;
- vi)** Oficiais de Registro Cível das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas;
- vii)** Oficiais de Registro de Distribuição.

1.6.2 Natureza e fins

A Lei 8.935/1994 regulamenta a Constituição Federal no que se refere aos serviços notariais e de registro. Disciplina sua natureza e fins, a respeito dos Titulares, suas atribuições e competências e sobre as normas comuns.

Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (art. 1º da Lei 8.935/1994). 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 (art. 3º da Lei 8.935/1994).

A incontroversa natureza pública da atividade faz de Tabeliães e Registradores agentes públicos e simultaneamente empregadores privados, a título pessoal.

O Delegado da atividade notarial e registral não assume risco próprio de atividade econômica, uma vez que nem mesmo pode determinar o valor de seus serviços, sujeito a tabelas editadas por propostas do Poder Judiciário e encaminhadas ao Poder Legislativo. Assim, embora atue em caráter privado, o Delegado não tem atividade econômica em sentido estrito.

O titular da serventia de registros ou de notas é agente público. Atua por delegação do poder do Estado, mesmo sendo exercente de atividade privada, razão pela qual se sujeita à fiscalização e controle, segundo métodos próprios da administração pública. Não é servidor público, nem trabalhador privado.

Os serviços registrários e notariais não têm personalidade jurídica (não assumem forma de pessoas jurídicas). Sua delegação é atribuída a uma pessoa natural (física), que presta serviço de interesse público, por força de ato de outorga do Poder Público que a credencia. O delegado atua individual e pessoalmente em nome do Poder Público.

Via de regra, o tabelião e o registrado não possuem qualquer identidade profissional, pois para tal não há previsão legal, embora os associados da ANOREG e do Colégio Notarial do Brasil possam obter uma identificação similar às da OAB, CRM, etc., bem como associados de certos Colégios Notariais Estaduais.

1.6.3 Prestação do serviço

Os serviços notariais e de registro serão prestados, de modo eficiente e adequado, em dias e horários estabelecidos pelo juízo competente, atendidas as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos (art. 4º, *caput*, da Lei 8.935/1994).

O atendimento ao público será de, no mínimo, seis horas diárias (art. 4º, § 2º, da Lei 8.935/1994). O serviço de registro civil das pessoas naturais será prestado, também, nos sábados, domingos e feriados pelo sistema de plantão (art. 4º, § 1º, da Lei 8.935/1994).

Independentemente de autorização, incumbe aos Notários e aos Oficiais de Registro praticar todos os atos previstos em lei que sejam necessários à organização e execução dos serviços. Pode adotar sistemas de computação, microfilmagem, disco ótico e outros meios de reprodução.

1.6.4 Ingresso na atividade

A delegação pelo Poder Público culmina com o ingresso na atividade notarial e de registro. Não se conta o ingresso da data do início do exercício pelo delegado, mas do ato da delegação.

Todas as providências relativas ao concurso de ingresso e de remoção cabem ao Poder Judiciário, desde a abertura de vagas até a classificação final, exceto a outorga da delegação⁷. Defende-se que deva existir a participação dos três Poderes, pois o ato complexo de delegação cabe aos Poderes Públicos, conforme preconiza o art. 226, *caput*, da Constituição Federal.

Podem concorrer no concurso para provimento por ingresso quem tem o título de Bacharel em Direito ou que tenha completado, até a data da primeira publicação do edital do concurso, 10 anos de exercício em serviço notarial ou de registro (art. 14, § 2º, da

⁷ W. CENEVIVA, *Lei dos Registros...* cit.

Capítulo 2

Teoria Geral do Registro de Imóveis

2.1 Noções introdutórias

No Brasil, a aquisição da propriedade imóvel opera com o registro do título de transferência no registro de imóveis, por usucapião, por acessão ou por direito hereditário.

O registro de imóveis refere-se ao cadastro da propriedade imobiliária, bem como ao cadastro dos atos jurídicos que se relacionam com os direitos reais. No registro de imóveis, o conceito de imóveis associa-se à compreensão da propriedade como uma relação jurídica complexa.

Em matéria de Registro imobiliário, o Brasil adota o princípio da publicidade plena. Permite-se o acesso ilimitado de qualquer pessoa aos dados tabulares, isto é, os constantes nos livros do registro de imóveis.

O sistema de registro de imóveis brasileiro é substantivo (e não abstrato, como o alemão). No registro de imóveis substantivo, a invalidade ou a ineficácia do negócio causal que deu origem ao ato repercutem na validade jurídica do registro. Daí se dizer que o registro de imóveis brasileiro gera presunção apenas relativa de veracidade, admitindo prova em contrário.

A Lei Federal 6.015/1973 (LRP) reestruturou e reorganizou o sistema de registro de imóveis brasileiro. Antes da LRP, a escrituração era realizada com a transcrição das transmissões, e o método de registro tinha por base a pessoa. Com a LRP, o registro passou a ser organizado em matrículas imobiliárias, com base nos imóveis. Assim, cada imóvel recebeu um número próprio, conforme sua individualização em certa matrícula imobiliária. Daí se afirmar que antes da LRP o sistema era do fôlio pessoal e, depois, foi adotado o sistema do fôlio real.

Nesse sentido, a grande novidade da LRP foi a instituição da matrícula imobiliária que passou a tomar como elemento basilar o próprio imóvel. Antes da LRP, o registro de imóveis se fundava predominantemente nos registros pessoais. Após a vigência da LRP, a matrícula deverá ser realizada antes de qualquer ato de registro relativo ao imóvel, sendo que seu número inicial se preserva. Os registros e averbações subsequentes à abertura da matrícula receberão numeração cronológica e se vinculam ao número da matrícula-base.

Diferentemente do fôlio pessoal, o sistema do fôlio real identifica e caracteriza o bem imóvel no momento da abertura da matrícula imobiliária com número único e específico. A partir do imóvel devidamente matriculado é que se registram ou averbam os elementos negociais que forem ocorrendo, conforme o caso. Contudo, “o puro registro real encontra

limitações e o indicador pessoal, devido sua força histórica, ainda é importante fonte de referência para as buscas¹⁶.

O estudo sobre o registro de imóveis apresenta desafios teóricos e práticos. Deve-se compreender a relevância das relações proprietárias na realidade contemporânea, as situações que demandam regularização fundiária e o papel da função social na análise do conteúdo da relação proprietária.

2.2 Sistemas de Registro Imobiliário

2.2.1 Introdução

O Registro de Imóveis é um sistema que tem por objetivo gerar publicidade aos direitos reais sobre imóveis e às transações imobiliárias. Envolve aspectos de interesse público, como a proteção aos interesses econômicos da sociedade. Também envolve interesse privado, pois proporciona proteção aos proprietários e aos titulares dos direitos reais. Vincula *erga omnes* e por isso a importância da publicidade.

Quanto aos efeitos, contrapõem-se dois grandes sistemas que são base dos sistemas continentais europeus: o Sistema Francês e o Sistema Germânico. O Brasil não se filia a nenhum dos dois, tendo adotado o Sistema Eclético ou Romano.

Quanto a forma de escrituração, pode-se distinguir o Sistema da Transcrição e o Sistema da Inscrição. Em regra, o Brasil adota o sistema da inscrição.

2.2.2 Sistema Francês

Apesar de ter uma unidade política relativamente antiga (Monárquica), a França não teve uma unidade jurídica até a modernidade. Até o advento do Código de Napoleão, em cada região da França havia um sistema jurídico específico.

Dessa fragmentação jurídica resultava que, enquanto algumas regiões (Centro/Sul) adotavam o sistema germânico (bárbaros), outras eram regidas pelos direitos feudais. Nos locais em que vigoravam os direitos dos povos bárbaros (Norte), havia, desde a Idade Média, um sistema para gerar publicidade nas transações que envolvessem imóveis (*nandissendnd* ou *apropriance*). Eram sistemas que tinham um grau rudimentar de publicidade, mas havia a preocupação de tornar público.

Na transação (contrato, venda, doações), só o contrato em si não bastava para a transferência da propriedade, exigia-se uma formalidade complementar a este contrato. Essa formalidade tem origem feudal, como a proclamação de compra na missa de domingo, momento em que se tornavam públicas as transações.

A fundamentação da concepção feudal de publicidade é que a terra não era particular, mas daquele grupo de pessoas. Por isso, era exigido o conhecimento e a concordância de todos, para que aquela propriedade coletiva fosse passada à esfera particular, tornando-se

¹⁶ W. CENEVIVA, *Lei dos Registros...* cit.