

**PRINCÍPIOS DO REGISTRO  
IMOBILIÁRIO FORMAL**

**DÉCIO ANTÔNIO ERPEN**

---

*Desembargador aposentado do TJRS.*

**JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA**

---

*Registrador/Tabelião de Protesto de Títulos.*

## SUMÁRIO

1. Da publicidade (ficção do conhecimento) – 2. Da fé pública – 3. Da rogação ou instância – 4. Da prioridade – 5. Da qualificação – 6. Da territorialidade – 7. Do trato sucessivo ou continuidade – 8. Da disponibilidade – 9. Da especialidade – 10. Da inscrição – 11. Da legalidade – 12. Da presunção (relativa ou absoluta) da validade dos atos – 13. Da oponibilidade – 14. Da eficácia predeterminada – 15. Da não-sucedaneidade dos órgãos – 16. Do não-saneamento – 17. Da propriedade formal – 18. Da sucessividade – 19. Da retificação – 20. Princípio da concentração – 21. Da cindibilidade do título.

**E**stamos na fase do chamado homem jurídico. Está ele envolto em leis, decretos, regulamentos, diferentemente do homem da caverna, do caçador, do guerreiro, do teocrata, do econômico.

A nítida distinção entre Estado e Governo valoriza sobremaneira a segurança jurídica e as instituições da comunidade. Nem tudo que é bom para o governo é bom para o cidadão. Instituições da comunidade devem ser subtraídas do controle do governo do momento, porque estes passam, e as instituições ficam. A Revolução Francesa destacou bem tal circunstância.

A verdadeira função do sistema registral imobiliário está em tutelar a propriedade privada, bem assim combater a clandestinidade, irmã gêmea da fraude.

Com os novos tempos, que deslocaram os pólos de riquezas – agora com o terrorismo, narcotráfico e sonegação fiscal –, os Estados devem se aparelhar. Os governos, isoladamente, não conseguem.

Estaremos retornando às origens: os serviços notariais e registrais a serviço do Estado, como expressão da comunidade. Além da segurança jurídica, estar-se-á tutelando a segurança pública, combate à sonegação e localização da riqueza que deve reverter em prol da comunidade e não de atividades alienígenas.

Códigos nacionais, muito especialmente o Código Civil, dedica preciosos espaços aos bens materiais; isso porque o homem é *ter* e não somente *ser*. O que tutela a boa cidadania, mesmo nos aspectos de Estado, mas, e principalmente, no patrimonial, é a atividade notarial e a atividade registral.

Se a privacidade está cada vez mais comprometida, à semelhança da soberania dos Estados, cumpre transformar os serviços registrares em confiáveis, céleres, acessíveis e *absolutamente seguros*. Afí o princípio da concentração terá precioso espaço.

Além do aprimoramento do sistema legal, há que se conectarem os officios e dar-se uma resposta aos anseios individuais e massivos, alterando-se a presunção relativa dos atos.

No último congresso do Cínder, em Moscou, presentes o Magistrado do Tribunal de Alçada do Estado de São Paulo, Dr. Ricardo Dip, os Registradores Jacomino e Mezzari, o renomado conhecedor de Direito Registral, Prof. Walter Ceneviva, juntamente com os signatários, foi realçado que os registros exigem pressa, superando a questão do preço e da distância. Não há espaço para retardos inúteis e condenáveis.

A estatização dos officios, como pretendem alguns setores governamentais, nada mais representa que o primeiro passo para o confisco e a estatização das propriedades, na contramão da história. Que o digam a antiga URSS, mais precisamente a Rússia, Hungria, República Tcheca e outros países.

O patrimônio pessoal, igualmente, integra a cidadania e outorga a paz interior. Somente atividades bem estruturadas gerarão um estado de paz coletiva.

Devemos lutar para que haja uma Segurança Jurídica justa e uma Justiça Pacífica, à semelhança do Novo Testamento.

Aos arroubos de assaltantes do patrimônio privado, produto de frustrações pessoais de alguns, devemos prestar um serviço inatacável. Mas eficiente e extremamente confiável.

Para tanto, o sistema registral deve ser repensado, a se iniciar pelo princípio absoluto da territorialidade, e prosseguir-se na campanha de doutrinação da função social dos Registros, à semelhança do que fez o Magistrado Gilberto Valente da Silva nos vários anos assessorando o Irib. Este último, sem dúvida, é credor de relevantes serviços prestados. Sem ele os registros e Registradores estariam derrotados.

Os Registradores chilenos são chamados conservadores, porque arquivam, conservam. Será que muitos Registradores nacionais não são os verdadeiros conservadores, temerosos de mudanças que se impõem?

Oxalá assim não seja!

É sabido que o Direito Notarial e o Direito Registral deixaram de ser somente meio de prova ou apêndice do Código Civil – isso no Brasil – para se constituírem em ramo autônomo do direito, com várias facetas e com objetivo certo e determinado: *instrumento da segurança jurídica, voltada para a paz jurídica*.

Para tanto, paulatinamente, o estudioso nota as tendências que estruturam as mesmas cátedras, agora com o conteúdo de ciência jurídica, também, com objetivo de gerar a *autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos*.

As técnicas modernas que podem ser utilizadas colocam tais atividades entre as mais eficientes, acompanhando os progressos da humanidade. Dentre todas destacamos a adoção da *matrícula* para cada imóvel, sem os inconvenientes de mero cadastramento administrativo. Cuida-se a matrícula de verdadeiro *curriculum vitae*, daí porque deve a mesma ser prestigiada.

A trasladação da técnica da *transcrição*, em absoluto, cassou a condição de proprietário, com a adoção da *matrícula*. Igualmente, não transformou ninguém em proprietário, quando não o era. Foram unicamente técnicas registrais, agora aprimoradas para que, num relance de olhos, pudesse o cidadão comum saber da situação jurídica da coisa.

Esse desiderato deve ser prestigiado, daí porque devemos adotar o avanço legislativo para transformar num sistema registral, e, como tal, completo.

Para exata compreensão da cátedra do chamado Direito Imobiliário Formal, que abarca também o Direito Notarial, objeto desta breve exposição, relembramos que temos os princípios registrais que seguem abaixo; alguns do conhecimento generalizado, sendo, portanto, redundante sua abordagem, e, outros, que recentemente foram detectados, de conhecimento apenas dos estudiosos do Direito Registral. São eles:

### **1. Da publicidade (ficção do conhecimento)**

Quando o ato registral gera a ficção de conhecimento, diferentemente dos atos notariais ou mesmo das decisões judiciais, que, inobstante acessíveis, não são oponíveis por si só. Devem ser publicizadas no órgão específico de publicidade.

A realização de um ato registral (matrícula, registro e/ou averbação) gera publicidade e, conseqüentemente, a idéia do conhecimento por todos. Também, garante a oponibilidade *erga omnes* aos direitos originados através do ingresso de um título no Fólio Real. Tem por fundamento legal os arts. 16 e seguintes, bem como o art. 172, da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos – LRP). Está previsto, ainda, no art. 1º, da Lei 8.935/94.

### **2. Da fé pública**

A fé pública atribuída aos Notários e Registradores afirma a certeza e a veracidade dos atos registrais/notariais realizados. Os traslados e as certidões são os documentos representativos da fé pública, pois geram autenticidade, segurança e eficácia jurídica aos atos praticados nas Notarias e nos Offícios de Registros (art. 3º, da Lei 8.935/94).

### **3. Da rogação ou instância**

Via de regra, o ato registral é de iniciativa exclusiva do interessado, vedado o ato *ex officio*. A exceção está prevista no art. 167, II, item 13, da Lei dos Registros Públicos (arts. 13 e 217, da LRP).

#### 4. Da prioridade

Confere ao primeiro que apresentar o título para registro/averbação, a preferência na realização do ato e, assim, a prioridade do direito real oponível *erga omnes*. Vale a máxima que diz: *O Direito não socorre quem dorme*.

O lançamento do título no Livro Protocolo, com a aquisição do número de ordem, determina a precedência do direito real (arts. 174, 182 ao 186, da Lei 6.015/73).

#### 5. Da qualificação

Quanto ao princípio da qualificação, muito invocado pelos juristas espanhóis, explicita-se que consiste no direito-dever que o Registrador tem de analisar o ato, aderindo ao mesmo, inclusive para efeitos de responsabilidade. Destoa da função arquivadora que existe nos Estados Unidos, onde não há tal análise. O adquirente corre os riscos, normalmente repassando às seguradoras, após exame de seus advogados. Tal princípio coroa a função registral e importa em dar uma solenidade toda especial, gerando a tranqüilidade às partes.

Infere-se que o Registrador imobiliário é independente para realizar a qualificação dos documentos a ele apresentados, a fim de verificar a sua legalidade para o lançamento do título no Fólio Real. Não estando apto para a realização do ato registral, o Ofício Imobiliário deverá fundamentar por escrito o motivo da devolução, a qual poderá ser submetida ao Processo de Dúvida quando a parte interessada não se conformar com as exigências. Sua previsão legal vem expressa através do art. 198, da Lei 6.015/73.

## **6. Da territorialidade**

Referentemente ao princípio da territorialidade, consagrado, também, pelo novo Código Civil, assevera-se que consiste no protocolo e efetivação do ato, no Ofício Registral específico, quer na municipalidade, ou no caso de mais de um, naquele que a lei lhe atribui tal competência.

Há uma tendência moderna de se concentrarem Ofícios. Outros já pensam em se criar um protocolo regional e conectado com todas as Serventias Registrais, evitando-se o deslocamento de grandes distâncias para apresentação de um documento para ser alvo de registro. O Poder Judiciário já criou um protocolo integrado quando petições que devam ser remetidas a um foro distante são entregues no local de conveniência, promovendo-se o protocolo, que também deve ser integrado. Obviamente através de meios eletrônicos.

No Rio Grande do Sul, existe o malote entre as comarcas, prestando relevantes serviços. A técnica deve estar a serviço da modernidade. Devemos avançar.

Em suma, este princípio delimita a atuação do Registrador imobiliário. O exercício das funções delegadas do Ofício Imobiliário deverão ser realizadas dentro da área territorial definida em lei, sob pena de nulidade (art. 169, da LRP).

## **7. Do trato sucessivo ou continuidade**

Impede o lançamento de qualquer ato registral sem a existência de registro anterior, bem como obriga a menção das referências originárias, derivadas e sucessivas. Está consagrado nos arts. 195, 196, 197, 222, 223, 225, 228, 229 e 237, da Lei 6.015/73.

### 8. Da disponibilidade

Tem por finalidade controlar o conteúdo e a qualidade dos direitos transmitidos. Visa respeitar o brocado jurídico que afirma o seguinte: *Ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo Registro Imobiliário*, compreendendo as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e a jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa). Está previsto nos arts. 172, 196, 225, 227, 228, 236, 237, da Lei dos Registros Públicos, bem como no art. 1.228, do CC.

### 9. Da especialidade

Exige a plena e perfeita identificação do imóvel (urbano ou rural) e do titular do direito real nos documentos, através da indicação precisa das medidas, características e confrontações (objetiva), bem como da qualificação completa (subjéctiva). Está previsto no art. 176, § 1º, II, itens 3 e 4; e nos arts. 222 e 225, da Lei 6.015/73.

### 10. Da inscrição

Cumpra lembrar que o princípio da inscrição – abandonando a publicidade natural – efetivamente está enraizado no sistema, e na própria crença popular. O documento foi “feito em cartório”, ou seja, saímos das práticas tribais. Menos para aqueles simplistas que ainda dão eficácia contra terceiros de atos não registrados. Efetivamente, eles são mais felizes porque vivem no tempo da caverna ou da selva, onde a mera posse é tida como conhecida de todos, e como tal, se ferida, possível com uma flechada ou com uma guerra, com a pintura dos rostos dos índios. Prefere-se o sistema atual que rege, com segurança, as relações negociais.

Consiste no lançar dos atos sujeitos a registro e/ou averbação no Livro próprio, como corolário da eficácia jurídica, tendo por finalidade dar aos atos segurança e oponibilidade perante terceiros. É a aplicação da máxima que estabelece: *Quem não registra não é dono* (arts. 167, I e II, 168 e 169, da Lei 6.015/73; e, art. 1.245 e § 1º, do CC).

### **11. Da legalidade**

Impõe ao Oficial do Registro de Imóveis o exame prévio da legalidade, validade e eficácia dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos. Os títulos dotados de algum óbice legal não podem ser objetos de registro, podendo o Oficial ou seu preposto fazer exigências por escrito para que o título seja convalidado (arts. 198 e 289, da Lei 6.015/73).

### **12. Da presunção (relativa ou absoluta) da validade dos atos**

A *presunção relativa (juris tantum)*, emanada do Sistema Registral Comum, estabelece que o registro, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 252, da Lei 6.015/73 e art. 1.245 e seguintes, do CC).

Já a *presunção absoluta da verdade (juris et de jure)*, aplicável ao Sistema Torrens, impossibilita que o registro seja atacado (arts. 277 e seguintes da Lei 6.015/73).

### **13. Da oponibilidade**

Por derradeiro e para não sermos cansativos, invoca-se o princípio da oponibilidade, característica típica de um direito real. A oponibilidade

somente existe quando houver previsão legal, inclusive pela natureza do negócio jurídico. Muitos registros existem como elemento probatório, sem o condão de ser oponível. Aí, deve-se buscar na *summa divisio* qual o negócio que é oponível, e qual o pressuposto para torná-lo eficaz contra terceiros (art. 1.228, do CC).

#### **14. Da eficácia predeterminada**

Quanto ao princípio da eficácia predeterminada, cujo nome lhe atribuímos, consiste em que a lei estabelece, adremente, qual o efeito do registro, ou, em outros termos, diz se é constitutivo, meramente declaratório, ou apenas conservando, ou autenticando a data.

#### **15. Da não-sucedaneidade dos órgãos**

Quanto à não-sucedaneidade dos órgãos, nomenclatura dada por nós, importa em esclarecer que não se pode alterar o órgão registral, como, por exemplo, no caso de o documento ser rejeitado para alcançar um direito real no Registro Imobiliário, levá-lo a registro no Títulos e Documentos. Isso pode acontecer, mas não com o mesmo objetivo. Neste último caso, prestar-se-á unicamente para conservar e autenticar a data, mas nunca substituindo o Registro Imobiliário. Tais ocorrências estão acontecendo nos chamados contratos de gaveta, ou aqueles carentes de formalidades legais.

Em suma, vale dizer que cada Ofício Registral tem a sua competência determinada por lei. Assim, os atos referentes a um determinado ofício não poderão ser realizados em outro, de competência diversa.

### **16. Do não-saneamento**

A realização do registro de um título eivado de vícios não elimina o defeito, que poderá ser alegado por quem se achar prejudicado, desfazendo o título causal e o registro (arts. 1.245, § 2º, e 1.247, do CC).

### **17. Da propriedade formal**

No tocante ao princípio da propriedade formal, nome adotado por nós, pondera-se que as leis fiscais geraram tantos óbices, que muitas pessoas adquirem um imóvel diretamente do dono, mas não legalizam a propriedade por falta de negativas ou outras exigências, criando-se uma subespécie de propriedade, a informal. As promessas de compra e venda enriquecem tais inconvenientes. Com isso, os registros oficiais se esvaziam e não espelham a realidade fundiária no País, prestando-se, igualmente, para evasão de divisas, lavagem de dinheiro e sonegação.

### **18. Da sucessividade**

Dá-se especial realce ao princípio da sucessividade, que nosso sistema adota. No primeiro momento supera-se o plano da existência, e num segundo, o da eficácia *erga omnes*. Assim, referentemente ao registro civil, o nascimento é o fato jurígeno; no segundo, sua publicização. Na aquisição imobiliária, há o título, representado pela escritura pública que comprova o negócio jurídico; no segundo, a publicidade da mesma escritura. De regra, os atos notariais e judiciais se constituem no primeiro estágio, sendo que no segundo ocorre o registro, com a geração da publicidade.

### 19. Da retificação

Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. O procedimento para a retificação será o previsto no art. 213 e seguintes da LRP (art. 1.247, do CC).

### 20. Princípio da concentração

Tem-se apregoado que, adotando-se o sistema tabular, deve ele ser completo. A matrícula (*fólio real*), em substituição às inscrições de cunho pessoal e cronológico, deve ser tão completa que dispense diligências outras, até criar-se a cultura da segurança jurídica.

O art. 167, da Lei 6.015/73, pode ser considerado exaustivo por alguns. Todavia, o apego a essa conclusão não enriquece o sistema, também porque o art. 246, da mesma Lei, permite ilações no sentido de se dar elasticidade ao comando legal.

Assim, a nosso ver, nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas pode ficar indiferente à inscrição na matrícula. Além dos atos *traslativos de propriedade*, das *instituições de direitos reais*, a ela devem acorrer os *atos judiciais*, os atos que restringem a propriedade, os atos constritivos (penhoras, arrestos, seqüestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos, as parcerias, enfim, todos os atos e fatos que possam implicar a alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida.

Cresce, de outro lado, o confisco de áreas utilizadas para cultura de vegetais psicotrópicos, quando, na sentença criminal, são confiscadas

as propriedades. Como promover-se a comunicação à comunidade? Um simples edital prestar-se-ia para tal fim?

Pensamos que não, também em homenagem ao princípio da concentração, porque há uma mutação subjetiva do titular do domínio, que passa a ser o Poder Público. Em caso de alienação para outro proprietário, se não inscrito o ato confiscatório, haveria quebra à corrente dos proprietários. Um terceiro de boa-fé poderia ser atingido.

Sabe-se que dois são os órgãos de publicidade: os *específicos e os precários*. Nos precários, inclui-se a *Imprensa Oficial* para publicação de atos do governo, incluindo alguns que digam respeito a imóveis. Aí a perplexidade porque, sabe-se, o povo não tem acesso, nem vocação, para ler a *Imprensa Oficial*. Mas extrai-se da publicação dos atos a ficção de conhecimento.

Seria o caso de, quando se referisse a imóveis, ser tida como necessária a *dupla publicidade* para evitar que se gerem injustiças. Isso o nosso sistema já adotou, isoladamente, é verdade. Não se pode consagrar uma ficção legal como instrumento de injustiças, em especial quando as publicações pela imprensa possuem caráter fugaz: Lê-se – quando se lê –, mas não se armazena; não se arquiva na mente.

Hoje as autoridades financeiras, além do decreto de indisponibilidade, que seria satisfatório, promovem comunicação às Corregedorias da Justiça para ciência dos Registradores. Assim, está a admitir que a publicação pela *Imprensa Oficial* não é satisfatória. Como não o é. Mas, legalmente, o edital teria cunho satisfativo.

Se o Registro Imobiliário constitui-se no único mecanismo confiável para noticiar-se à comunidade o que lhe pode ser oponível, mister que o mesmo seja completo, ágil, seguro e universal, similar a uma Encíclica Papal: *urbi et orbi*.

Muito interessante seria a conjugação de dados referentes ao bem e a seu titular, daí porque elogiável a exigência legal que manda anotar eventuais inibições ao titular de direitos sobre a coisa. O curador, em caso de interdição, deveria promover, de ofício, as devidas averbações.

Assim, como fundamento legal do princípio da concentração, temos o art. 167, II, item 5, combinado com o art. 246, ambos da Lei 6.015/73, que seguem:

“Art. 167. [...]

II [...]

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.”

“Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.”

Na 2ª Jornada Ibero-Americana de Derecho Registral, efetivada em Cuba, de 16 a 19.05.2001, a delegação brasileira deu especial importância ao princípio da concentração, merecendo destaque na Relatoria final, onde se fez consignar a seguinte passagem:

“Estudiar la propuesta del Delegado Brasileño con relación al principio de la Concentración de los Actos Administrativos y Judiciales de manera que estén contenidos en el Folio Real a fin de peseer una verdadera historia de la finca.”

Este princípio afirma, em resumo, que nada referente ao imóvel deve ficar alheio à matrícula. Todos os fatos e atos que possam implicar alteração jurídica do bem, mesmo em caráter secundário, mas que possam ser oponíveis, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida e contra o próprio ordenamento jurídico.

## 21. Da cindibilidade do título

Permite ao Registrador Imobiliário, com independência, aceitar para a realização de um ato registral um título onde constam mais de um imóvel para registro, sendo que apenas algum(uns) se apresenta(m) apto(s) para ingressar no Fólio Real, enquanto que outro(s) depende(m) de prévia re-

gularização. Por exemplo, permite o registro imediato de um imóvel constante de um Formal de Partilha, perfeitamente descrito e caracterizado, enquanto se regularizam outros imóveis com descrições imperfeitas, mas constantes do mesmo título.

Recomenda-se, neste caso, a solicitação da apresentação de um requerimento firmado pela parte interessada, indicando os motivos pelos quais pretende ver registrado parcialmente seu título.

Do exposto, entende-se que somente a exata compreensão de todos os princípios é que permitirá dar eficácia e gerar-se a cultura da segurança jurídica, porque será investigada toda a estrutura do Sistema Registral Brasileiro, isso de forma racional.