



O REGISTRO DE IMÓVEIS E SEUS PROCEDIMENTOS

THE REAL ESTATE REGISTRY AND ITS PROCEDURES

Anna Victória Antunes¹, Luciana Aparecida Guimarães²

RESUMO: A progressão e decorrente aquecimento da economia resultaram em inúmeros negócios jurídicos no âmbito imobiliário, e decorrente utilização dos Registros de Imóveis para a efetivação de direitos inerentes a esses negócios jurídicos, tendo em vista a legalidade, eficácia e segurança jurídica, proporcionadas por este. Constata-se que mesmo com o elevado número de transações imobiliárias diárias, verifica-se uma exorbitante falta de conhecimento por parte de parte da sociedade, acerca da importância da registrabilidade desses negócios jurídicos e a proteção dos direitos inerentes à propriedade que o procedimento do ofício registral de imóveis vislumbra, bem como veem dificuldades na realização de seus procedimentos. O presente prospera em elucidar sobre O Registro de Imóveis e seus procedimentos, visando explicar os princípios registrários decorrentes da atividade prática, a luz da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73, observando em que se baseiam os Registros imobiliários brasileiros para praticarem os seus atos registrários. Afinal, para aplicar corretamente o direito registral imobiliário é essencial compreender tais princípios.

PALAVRAS-CHAVE: Registro de imóveis. Princípios. Procedimentos. Atividade registral e Lei n. 6015/73.

ABSTRACT: *The progression and resulting heating of the economy resulted in numerous legal transactions in real estate, and resulting in the use of Real Estate Registries to enforce the rights inherent to these legal transactions, given the legality, effectiveness and legal security provided by it. Even with the high number of daily property transactions, there is an exorbitant lack of knowledge on the part of the company about the importance of the registrability of these legal transactions and the protection of the inherent property rights that the procedure of the registry office of Real estate glimpses, as well as see difficulty in carrying out their procedures. The present prospers in elucidating on the Real Estate Registry and its procedures, aiming at explaining the registration principles arising from the practical activity, in light of the Public Registers Law No. 6.015 / 73, noting on which Brazilian Real Estate Registers are based to practice their acts Registration. After all, to properly apply the real estate registration law it is essential to understand such principles.*

KEYWORDS: *Registration of real estate. Principles. Procedures. Registration activity and Law n. 6015/73.*

¹ Aluna do Curso de Direito da Universidade Guarulhos

² Professora Orientadora do Curso de Direito da Universidade Guarulhos



INTRODUÇÃO

De proêmio, constata-se que a existência dos numerosos atos e negócios jurídicos realizados pela sociedade em geral diariamente, versam acerca do direito de propriedade e outros direitos inerentes às partes interessadas sobre determinado imóvel.

Por finalidade de publicidade, eficácia e segurança jurídica são levados para os Registros de Imóveis competentes, para efetivação desses direitos, com o ato de registro ou averbações em suas respectivas matrículas, do imóvel correspondente. Para que o Registro de Imóveis atinja tais objetivos acima citados, quais sejam eficácia, legalidade e segurança jurídica, correspondendo às expectativas do Direito, além de ser disciplinado por princípios norteadores elencados na Lei nº 6.015/73, são verificados os dispositivos legais vigentes, tais como o Código Civil, bem como também são coordenados pelas Normas Extrajudiciais da Corregedoria de Justiça.

Ressalta-se que a compreensão deste sistema e sua correta aplicação prática são de grande importância para a execução dos procedimentos realizados nas Serventias, afinal, cada ato dentro de um Ofício de Registro de Imóveis busca garantir a excelência e a segurança jurídica efetiva no serviço prestado.

1. O REGISTRO DE IMÓVEIS

Preliminarmente, para compreender a atividade registraria e os procedimentos decorrentes, faz-se necessário fazer uma breve alusão à palavra registro.

Segundo o Dicionário jurídico de Wagner Veneziani Costa:

“Essa terminologia vem do Latim da palavra REGESTRUS, que significa copiado, trasladado, o que na modernidade de nosso léxico é entendido como cópia ou assento de documento em livro próprio, para ser conservado e dar publicidade para conhecimento de qualquer interessado, ou seja, para constar *ad perpetuam rei memoriam*”⁷⁵.

Portanto, o registro no âmbito imobiliário faz menção a gravar a informação a respeito de um determinado imóvel, para que seja de conhecimento de todos, ou a quem puder interessar, e que para que tal informação não seja esquecida.

Cabe salientar que o conceito de registro de imóveis está estritamente vinculado ao direito à propriedade.

⁷⁵ COSTA, Wagner Veneziani. Para perpétua lembrança da coisa, do fato. Dicionário Jurídico. P. 298.



Preceitua o artigo 1.245, § 1º, do Código Civil:

“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”⁷⁶.

Esta linha tênue destaca-se pela confiabilidade garantida pela fé pública, estabilidade do domínio e preservação da segurança jurídica.

Os atos praticados no ofício registral imobiliário são de responsabilidade do oficial registrador, função atribuída por concurso público de títulos por delegação da administração pública, pode ainda o oficial nomear prepostos (escreventes autorizados), que são pessoas com conhecimento técnico jurídico para desenvolver as atividades pertinentes ao Registro de imóveis, tais como a qualificação de títulos.

1. DO INGRESSO DO TÍTULO, PRENOTAÇÃO.

A vida do título em cartório inicia-se com o ingresso deste no Ofício registrário, ou seja, no momento em que a parte

⁷⁶ BRASIL. Código Civil brasileiro. LEI No 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 10/11/2016.

interessada direciona-se até a Serventia competente, com o objetivo de registrar o seu título aquisitivo, deixando um depósito prévio das custas e emolumentos e recebendo um número de protocolo.

“Tudo começa quando entra no cartório uma pessoa, exhibe à recepcionista uma escritura pública, um título particular ou, mesmo, singelo requerimento, e recebe um comprovante”⁷⁷.

Quando um título é apresentado ao Registro de Imóveis deve-se observar o contraditório também em cumprimento aos princípios da prioridade e continuidade, pois se já houver um título ingressado na Unidade de Serviço registral, deve ser considerado o que ingressou primeiro, esta complexidade da aplicação dos princípios norteadores elencados na Lei nº 6.015/73, como veremos na sequência.

Desta primeira situação, ingresso de título, prenotação e contraditório decorrem os primeiros princípios registrários que irão nortear os demais precedentes, verificando que cada princípio aplicado separadamente resulta na harmonização do atual sistema registral brasileiro, importante ressaltar que o presente só explanará acerca dos principais princípios registrários, como será verificado a seguir.

1.1. Do princípio da legalidade

O princípio da legalidade está presente em todas as atividades pertinentes a registros públicos, sendo de suma

⁷⁷ Registro de imóveis – A Caminhada de Um Título da Recepção ao Ato Final. XXV Encontro Nacional. IRIB.1998, São Paulo - SP.



importância a segurança jurídica e eficácia, afinal é por intermédio deste princípio exordial que decorrerá toda a atividade do sistema registral brasileiro. Esse é dever do oficial registrador ou de seus designados, decorre da regra expressa no artigo 198 da Lei de Registros Públicos e do artigo 1.496 do Código Civil.

Como nos ensina Flauzilino Araújo dos Santos:

“Esse controle de legalidade exercido pelo registrador é realizado pelo procedimento da qualificação registral e implica na efetiva constatação se determinada situação jurídica reúne ou não as qualidades necessárias para gerar o direito que pretende”⁷⁸.

1.2. Do princípio da fé pública e da presunção

O princípio da fé pública, também conhecido como princípio da presunção da veracidade, influi de outro princípio concernente ao Registro público, que é a legalidade. A consagração deste princípio está prevista no artigo 252 da Lei de Registros Públicos e nos artigos 1.231 do Código Civil.

Assim, considera-se a veracidade e validade do ato registrado, até que se prove o contrário, sendo esta veracidade e certeza

de extrema importância para a concretização dos milhares negócios jurídicos que ocorrem cotidianamente, por isso a importância do assentamento do documento originário, ou seja, o registro no ofício competente.

A representação deste princípio no ofício registral ocorre pela emissão de certidões que além da publicidade viabilizada, produz fé pública concedendo veracidade dos atos praticados em registro.

1.3. Do princípio da publicidade

O princípio da publicidade é o grande norteador das atividades registrarias, pois deriva diretamente do íntimo do Registro Público, é por intermédio deste princípio que o imóvel, suas particularidades, os direitos reais que sobre ele digam respeito, bem como informações a respeito de seu proprietário, serão de conhecimento de todos da sociedade, visto que qualquer pessoa pode solicitar uma certidão de matrícula nos Registros de Imóveis.

1.4. Do princípio da prioridade

O artigo 11 da Lei 6.015 de 1973 preconiza o seguinte:

“Os oficiais adotarão o melhor regime de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação dos seus títulos, estabelecendo, sempre, o número de ordem geral”⁷⁹.

⁷⁸ SANTOS. Flauzilino Araujo dos. Op. Cit., p. 55.

⁷⁹ BRASIL. LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973, Disponível em:



Dessa forma, ao receber o título no cartório, este recebe um número de protocolo que tem como finalidade resguardar a preferência.

Assim dispõe o artigo 186:

“O número de ordem determinará a prioridade do título e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”⁸⁰.

Melhor exemplificando, se um imóvel for vendido a duas pessoas distintas e ambas tiverem lavrado a escritura de compra e venda no tabelião de notas, quem protocolar primeiro seu título no cartório de registro de imóveis é que deterá a preferência de registro, ainda que essa pessoa tenha lavrado sua escritura posteriormente ao outro comprador, pois o prenotado em primeiro lugar excluirá o outro.

A prioridade não possui prazo indeterminado, a Lei norteadora no artigo 188, prevê o prazo de 30 dias, a partir da prenotação do título, para que o oficial registrador o qualifique positiva ou negativamente.

2. EXAME DE TÍTULOS E QUALIFICAÇÃO

O exame de títulos ou qualificação consiste no fato de analisar o título apresentado na Serventia, esta imposição de

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 07/11/2016

⁸⁰ BRASIL. LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 07/11/2016

averiguação das formalidades legais nos títulos, inclusive títulos judiciais, se encontra prevista no artigo 157 da Lei de Registros Públicos, que elucida:

“O oficial deverá recusar registro a título e a documento que não se revistam das formalidades legais”⁸¹.

Dessa forma, quanto à qualificação do título devem ser observados determinados princípios no exame dos requisitos intrínsecos, fazendo referência aos seguintes princípios.

2.1. Do princípio da especialidade objetiva

O princípio da especialidade é dividido em duas partes: Especialidade objetiva que trata a respeito do imóvel objeto das transações imobiliárias e a especialidade subjetiva que se refere à qualificação das partes envolvidas no negócio fiduciário, como veremos a seguir.

Através princípio da especialidade objetiva, que se é feito a análise do título em relação ao imóvel objeto do negócio jurídico.

Este princípio é utilizado como forma de discriminar o imóvel de forma clara e consiste, de modo que, suas informações não venham a confundir ou que haja dúvida para idêntica o imóvel de fato.

⁸¹ BRASIL. LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 07/11/2016



2.2 Do princípio da especialidade subjetiva

O princípio da especialidade subjetiva vislumbra a qualificação/análise no que diz respeito às pessoas envolvidas no negócio jurídico. Este princípio veio para nortear e evidenciar as informações constantes no que se refere às pessoas físicas e jurídicas que integram o título apresentado na Serventia para registro.

É pelo princípio da especialidade subjetiva que o oficial ou seu preposto, ao analisar minuciosamente o título apresentado no cartório de Registro de Imóveis competente, verificará os dados pessoais das partes, como por exemplo, se pessoa física, nome completo, nacionalidade, estado civil, cédula de identidade, cadastro nacional de pessoa física, e endereço completo, em caso de pessoa jurídica nome da empresa, cadastro nacional de pessoa jurídica e endereço completo da sede. Está regra se aplicará independente em qual pólo a pessoa física ou jurídica integrar, seja como adquirente ou transmitente.

2.2. Do princípio da continuidade ou trato sucessivo

Este princípio também regulado pela lei nº 6.015/73, devendo ser levado em pauta no momento da análise do título apresentado. É decorrente do princípio da especialidade, tendo em vista que para ser avaliado se apreciará a descrição do imóvel, devidamente individuado nas palavras de

Afrânio de Carvalho, verificando também a cadeia de titulares e a qualificação de seus dados.

“O princípio da continuidade, que se apoia no da especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam uma das outras, asseguram sempre a preexistência de imóvel no patrimônio do transferente”⁸².

2.3. Do princípio da disponibilidade

O princípio da disponibilidade é caracterizado por seu próprio nome, considerando que ninguém poderá dispor daquilo que não possui, o princípio traduz que o proprietário só poderá dispor da parte ideal que lhe caiba. Este é decorrente do princípio anteriormente disciplinado, que é o da continuidade.

Conforme o exposto, o proprietário só pode dispor daquilo que se encontra em seu domínio, considerando apenas a proporção que lhe compete.

⁸² Op. Cit. P.285



Ademais, este princípio indica que ao qualificar o título originário da alienação ou gravame, deve-se observar se o imóvel está disponível no momento do registro para ser alienado ou onerado, fisicamente e juridicamente, ou seja, averiguar se a situação mencionada no título coincide com a situação registral.

3. QUALIFICAÇÃO NEGATIVA, DEVOLUÇÃO DE TÍTULOS.

Do ingresso do título, verificados todos os requisitos legais tendo por base os princípios registrais da Lei de Registros Públicos, bem como a compatibilidade com ordenamento jurídico vigente, se o título apresentar alguma irregularidade ou divergência, o Escrevente autorizado utilizando-se de sua habilidade técnica fará uma qualificação negativa, ou seja, nota de devolução com as exigências verificadas ao registro do título, devendo estar regularmente fundamentada.

“Não estando o título apto à realização do ato registral, o registrador devolve-o ao apresentante ou interessado no registro, fundamentando seus motivos por escrito”⁸³.

É a partir da nota de devolução que a parte interessada deverá tomar as providências necessárias para que o título possa ser registrado.

4. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA

⁸³ PAIVA, João Pedro Lamana e ALVARES, Pércio Brasil. Registro de títulos e documentos. Saraiva, 2013, p.23.

O procedimento de suscitação de dúvida tem previsão legal no artigo 198 da Lei de Registros Públicos e decorre da insatisfação relevante acerca da qualificação negativa do título apresentado para registro no ofício registral competente.

“Conceitua-se dúvida registraria na acepção material como: o juízo emitido pelo registrador no exercício de suas funções, obstando a uma pretensão de registro; e em acepção formal: o procedimento de revisão hierárquica do juízo administrativo de objeção a uma pretensão de registro”⁸⁴.

Esse recurso jurídico está à disposição de qualquer da sociedade que ingressar um título no ofício imobiliário e ficar insatisfeito com as exigências formuladas pelo ofício de imóveis, assim obterá a faculdade de utilizá-lo.

A lei faculta no artigo 217 da Lei de Registros Públicos:

“Uma vez apresentado o título, ingressando regularmente em Cartório, a pessoa que o deposita será identificada e daí em

⁸⁴ Algumas Linhas sobre a Dúvida no Registro de Imóveis, Benedito Silvério Ribeiro e Ricardo Henry Marques Dip, Contribuição aos Estudos do XV Encontro Nacional de Oficiais de Registro de Imóveis, Espírito Santo, 1.998



diante considerada *apresentante* *ante do título*. Será o *apresentante* a pessoa legitimada para requerer a suscitação de dúvida. Presume-se que o *apresentante* representa os interesses daqueles que figuram como partes no contrato ou que tenham legítimo interesse no registro”⁸⁵.

Trata-se de um processo administrativo, não jurisdicional, onde o conteúdo da nota de exigência poderá ser revisto e reanalisado por um juiz de direito. Este procedimento é feito de forma a protocolar no juízo competente, geralmente o corregedor das Serventias Extrajudiciais, para que tome as devidas providências, assim será entregue uma cópia da impugnação ao Oficial Ihe dando ciência e intimando para se manifestar no prazo de quinze dias.

O registrador neste sentido deve se posicionar dando o fundamento jurídico da motivação causadora do não registro do título qualificado negativamente, sempre de forma clara e objetiva.

O procedimento de dúvida pode ser julgado procedente ou improcedente pelo juízo. Uma vez julgada improcedente, a

decisão será regularmente transitada em julgado, os documentos retornarão a parte interessada e oficiará o Registrador para que cancele a prenotação; no entanto, se for julgada procedente, a parte interessada, ora requerente deverá ser apresentado novamente na Serventia, acompanhado de mandado judicial, além de acórdão ou sentença, com o objetivo de fazer anotação no protocolo e o registro.

CONCLUSÃO

Na atualidade, verifica-se a ampla utilização do âmbito imobiliário, em razão dos inúmeros negócios jurídicos que ocorrem diariamente, como abordado no decorrer deste.

No entanto, ainda que com a evolução do sistema de registro imobiliário e ampliação da aplicação das normas legais, ainda observa-se grande desconhecimento da sociedade no que tange os procedimentos decorrentes desta atividade.

Esta insciência por parte da sociedade é alarmante, tendo em vista que as pessoas procedem com seus negócios jurídicos de aquisição e transferência de propriedades, porém muitas vezes acabam por não regularizar juridicamente falando, juntamente as Unidades de Serviço Registrais como deveriam. Para muitos o fato da obrigação registrária para efetivar o amplo direito de propriedade é somente uma burocracia brasileira, depreciando a aplicação legal do instituto.

⁸⁵ BRASIL. LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 07/11/2016



Assim com o aquecimento da economia e crescimento da atividade, salienta-se a importância deste instituto para a sociedade, tanto no aspecto jurídico, quanto no social, no que tange a autenticidade, eficácia e segurança jurídica, que este atribui às negociações imobiliárias. Uma vez que um mercado dinâmico como este pode acarretar fraudes e futuros transtornos para as partes envolvidas neste contexto.

Os princípios são considerados substanciais para o abarcamento e percepção da matéria registral, juntos constituem um sistema imobiliário eficaz, salvaguardando o amplo direito constitucional que é a propriedade. Cada princípio que compõe o sistema tem sua importância individual, porém, quando desempenhados atreladamente, faz com que a execução dos serviços do ofício registral se torne eficazes.

É perceptível a eficácia, quando há harmonização de cada princípio individualmente e observa-se que simultaneamente desempenham e resultam no sistema registral brasileiro.

O Sistema registral norteia as condutas do Oficial Registrador, bem como dos Escreventes designados por este. O elemento essencial é nortear o Registro de Imóveis, buscando exaurir as falhas ou omissões existentes nas normas, sempre

visando aos negócios imobiliários à segurança jurídica necessária.

Essa é a delegação do Registro de Imóveis, ser referência de publicidade e legalidade no que concernem as transações imobiliárias, sempre viabilizando e protegendo o direito de propriedade de seus titulares.

A expectativa é que com o passar dos tempos, o ofício registral progrida e atinja sua função administrativa de maneira cada vez mais eficaz, viabilizando os direitos da sociedade.

BIBLIOGRAFIA

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registros**. Coimbra: Livraria Almedina 1966.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis**: doutrina, prática e jurisprudência. 12ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

COSTA, Wagner Veneziani. **Para perpétua lembrança da coisa, do fato**. Dicionário Jurídico,

KONNO, Alyne Yumi. **Registro de imóveis**: teoria e prática. 2ª ed, São Paulo: Memoria jurídica editora, 2010.

CRISTÓBAL MONTES, Angel. **Direito imobiliário registral**. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris, 2005.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1992.



DA SILVA, Ulysses. Registro de imóveis: a caminhada de um título da recepção ao ato final. **XXV Encontro Nacional**. São Paulo: IRIB.1998.

SILVÉRIO Benedito; DIP, Ricardo Henry Marques. Algumas Linhas sobre a Dúvida no Registro de Imóveis. **Contribuição aos Estudos do XV Encontro Nacional de Oficiais de Registro de Imóveis**. Espírito Santo, 1998.