O trabalho que ora se apresenta, voltado para a   
**QUALIFICAÇÃO REGISTRÁRIA e PROCEDIMENTO DE DÚVIDA,**   
foi apresentado durante a Jornada Jurídica que a 16ª subsecção da OAB/SP, fez  
realizar na cidade de Bragança Paulista, em agosto de 2003, e atém-se mais às  
questões registrárias que envolvem as atividades do advogado, no exercício  
regular do que é de sua competência

[Sérgio Busso](mailto:sergiobusso@uol.com.br)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bragança Paulista/SP   
25 de agosto de 2003

**APRESENTAMOS, ANTES, UM BREVE RELATO SOBRE A HISTÓRIA DOS  
"CARTÓRIOS" EM NOSSO PAÍS, QUE ENTENDEMOS DE IMPORTÂNCIA PARA  
UM DESENVOLVIMENTO MELHOR DOS TEMAS A QUE TRATAMOS EM SEGUIDA**

A questão envolvendo direitos imobiliários se encontra presente em nosso País desde o seu "descobrimento", quando tivemos Portugal como posseiro de nossas terras, e delas assim fazendo uso, da mesma forma como vemos hoje acontecendo nesse Instituto imobiliário.

Precisamos de mais de 350 anos para termos, já como País independente, a primeira legislação doméstica - Lei 601, de 1850 - que teve por fim apenas dados estatísticos visando mostrar às autoridades competentes o que era do particular, e, em conseqüência, o que pertencia ao Poder Público. Vê-se nessa norma legal a competência das Igrejas da freguesia do Império para o registro das respectivas posses, criando-se desta forma, o registro paroquial de quem assim viesse a se apresentar, nascendo ai a demarcação de um território para a atuação das mesmas, a qual é abraçada pela legislação vigente como um dos princípios de sustentação do sistema registrário.

Em 1854, tivemos o Decreto 1.318, que teve por fim regulamentar citada Lei 601, de 1850, mantendo-se o sistema, só que com um delineamento mais apurado para o registro imobiliário, tendo, nesta oportunidade, ainda que de forma desordenada, passado a exigir contrato para a transmissão ou oneração de imóveis, sendo que para os atos "inter vivos" necessária já se fazia a escritura pública, que, obrigatoriamente, deveriam ser lavradas junto a um Tabelião, caso o imóvel viesse a se apresentar com valor superior a duzentos mil réis.

Em 1864, através da Lei 1.237, tivemos um avanço considerável, criando, neste momento, os Cartórios de Registro de Imóveis, mantendo-se a obrigatoriedade do instrumento público, da forma como se via determinado no Decreto 1.318/54

Em 1917, através da Lei 3.071, tivemos a entrada em vigor do Código Civil, que vigeu até o início do corrente ano, a qual consolidou o sistema registrário até então presente, trazendo novas normas que melhor vieram a tratar desse Instituto.

Com a edição do Decreto 4.857/39, que se apresentou com mais de 300 artigos, passamos a ter o primeiro Estatuto voltado de forma ampla e específica para os Registros Públicos.

Em 1973, tivemos a Lei 6.015, que entrou em vigor em 1o. de janeiro de 1976 e prevalece até os dias de hoje, a qual cuidou do sistema Registrário, da mesma forma como se via no aludido Decreto 4.857/39, o qual, em conseqüência, foi dado por integralmente revogado.

Em 1994, através da Lei 8.935, passamos a ter a regulamentação da estrutura Registral e Notarial de nosso País, apresentando-se como o primeiro Diploma legal voltado para esses segmentos. Vale aqui destacar que essa norma legal regulamentou o art. 236, de nossa Constituição, quando efetivamente deixamos de usar o substantivo "Cartório" para a identificação de cada especialidade Notarial e/ou Registral. A Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, por ato normativo, autorizou o uso dessa expressão apenas na parte externa das dependências físicas onde tais Serviços têm suas atividades, através de placas indicativas ou de outros meios que visem informar a sociedade sobre o que ali se tem em funcionamento.

Desta forma, os serviços concernentes aos Registros Públicos, em especial o Registro de Imóveis, têm sua aplicação sustentada pelo que se vê exposto na referida Lei 6.015/73, e a estrutura de organização e funcionamento tanto dos aludidos Registros, como dos Notários, está perfeitamente delineada na Lei 8.935/94, e igualmente em vigor nos dias de hoje.

Temos, ainda, no Estado de São Paulo, Normas de Serviço emanadas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça que auxiliam ao extremo a aplicação dos preceitos legais que hoje envolvem as atividades Notariais e de Registros, dando a eles a devida regulamentação ou entendimentos que melhor se harmonizam aos princípios a que se voltam tais segmentos.

Dentre as atribuições a que se vinculam os Registradores Imobiliários, destacamos para este trabalho o da qualificação dos títulos, e o procedimento da dúvida registrária, em aspectos que se ligam de forma mais direta às lides que têm os advogados como patronos, principalmente as que se relacionam aos procedimentos judiciais, a saber:

**1. - QUALIFICAÇÃO REGISTRÁRIA**

Devemos aqui, antes de qualquer consideração, expor a obrigação que se impõe aos Registradores Imobiliários em submeter não só os instrumentos públicos e particulares ao crivo da qualificação registrária, mas também os originários de procedimentos judiciais. É o que reza o Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, em seu item 106, onde observamos a seguinte redação:

*"Incumbe ao Oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".*

**a) - ESPECIALIZAÇÃO DA MATRÍCULA:**

Primeiro devemos observar que toda matrícula deve trazer apenas um imóvel, cumprindo-se ai um dos princípios registrários, que é o da unitariedade matricial prevista no art. 176, parágrafo 1º, inciso I, da Lei 6.015/73.

Como todo imóvel deve estar vinculado a um titular, nos termos do que temos nos arts. 195 e 237, da mesma Lei, o que nos conduz a concluir que o princípio da continuidade pressupõe o da especialidade, nos leva ao entendimento de que toda abertura de matrícula deverá trazer não só os elementos de identificação do imóvel, mas também o de seu legítimo proprietário.

Temos ai determinado que a especialização de uma matrícula apresenta-se como objetiva e subjetiva, a saber:

1. OBJETIVA - atém-se à identificação do imóvel, que, à vista do disposto na Lei 6.015/73, art. 176, parágrafo 1º., inciso II, número 3, e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Cap. XX, itens 48 e 48.1, deve trazer:

a.1 - se urbano: a localização e nome do logradouro para o qual faz frente; o número, quando se tratar de prédio; ou, sendo terreno, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima; ou número do lote e da quadra, se houver; bem como a designação cadastral, também se houver - ver Notas 1 e 2 - ;

a.2 - se rural: a área do imóvel, sua denominação e localização; o distrito em que se situa; as confrontações, com menção correta do lado em que se encontram, inadmitidas expressões genéricas, tais como "com quem de direito", ou "com sucessores de determinadas pessoas". Deve ainda fazer parte da caracterização desse tipo de imóvel o código que tem junto ao INCRA e que se vê no Comprovante de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR -, além da área, módulo e fração mínima de parcelamento que se observa no respectivo comprovante cadastral. Quando da apresentação para registro de instrumento que transmite ou onere imóvel rural, fazer acompanhar dito CCIR do último exercício, e também prova de quitação do ITR dos últimos cinco anos (Lei 4.947/66 - art. 22, parágrafo 3o., acrescentado pela Lei 10.267/01)

NOTAS:

* 1. - São tidos como regulares as aberturas de matrículas e também os títulos apresentados para registro que se atenham à descrição que se vê nos assentos registrários, mesmo sem obediência ao rigor da especialização aqui exposta, desde que haja uma perfeita identificação descricional com o mínimo de condições para uma localização do imóvel em trato, e no título apresentado se observe menção ao número de sua transcrição ou da matrícula do Serviço Registral competente. Posição esta que se vê em seguidas decisões do C.S.M. deste Estado, assentadas no que temos no parágrafo 2o, do art. 225, da Lei 6.015/73;
  2. - De acordo com o que temos no art. 2o., da Lei 7.433/85, quando o título apresentado referir-se a imóvel urbano, poderá ele trazer sua descrição de forma mitigada, podendo sua referência ater-se somente a sua localização, logradouro, número, bairro, cidade e Estado onde se encontra, além do número de sua transcrição ou matrícula do Serviço Registral competente, dispensando-se os demais dados que se fazem necessários para os imóveis rurais;
  3. - Depois de 30 de outubro de 2005, todos os imóveis rurais deverão apresentar-se com descrição trazendo o ponto georreferencial, cujo procedimento será feito diretamente ao Registro de Imóveis, sem a necessidade da intervenção judicial, como ocorre nos dias de hoje, desde que haja concordância dos confrontantes, e a área do imóvel não ultrapasse a 5% do que se tem nos assentos registrários (Lei 10.267/2001, regulamentada pelo Decreto 4.449/2002). Falta ainda a Receita Federal e o INCRA se acertarem para as regras que serão exigidas para esse sistema começar efetivamente a funcionar no País, até mesmo de forma facultativa, pois a obrigatoriedade a ser exigida para a maior parte dos imóveis rurais - que têm área menor de 500 hectares -, como já dito anteriormente, deve ocorrer somente a partir de 30 de outubro de 2005. Para imóveis com áreas maiores, o período é outro, devendo ser consultado referido Decreto regulamentador.

1. SUBJETIVA - que se atém a perfeita identificação do proprietário do imóvel, a qual, de acordo com o disposto no mesmo artigo 176, parágrafo 1º., inciso II, número 4, alíneas "a" e "b", deve trazer os seguintes dados: o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário. Tratando-se de pessoa física, informar ainda o estado civil, a profissão, o número do CPF ou do RG da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação. As Normas aqui já mencionada, no Cap. XX, voltado para os Registradores de Imóveis, trazem em seu item 52 um complemento às aludidas exigências de qualificação subjetiva, ou seja, determina ainda que se casado o proprietário, cite-se também o nome do cônjuge e o regime de bens adotado no casamento, bem como se este se realizou antes ou depois da Lei 6.515/77. Havendo pacto antenupcial, deverá ser mencionado o número de seu registro junto ao Oficial competente. Cuidando-se de pessoa jurídica, mencionar a sede social e o número do CNPJ da mesma. Lembramos aqui que as Normas suso referida, em seu Cap. XIV, dirigido aos Tabeliães de Notas de nosso Estado, em seu item 15, alínea "c", exigem que as escrituras públicas, para sua regular validade e solenidade, devem conter, quanto à identificação dos contratantes, os seguintes dados: nome, nacionalidade, profissão, domicílio, residência, estado civil, regime de bens, número do documento de identidade, repartição expedidora e número de inscrição no CPF, ou CNPJ, quando for o caso, envolvendo também os respectivos cônjuges, ainda que não comparecentes no ato. Lembramos, ainda, que, à vista do que temos no art. 1º., da Lei 7.433/85, e no inciso I, do art. 1º, de seu Decreto regulamentador, de número 93.240/86, indispensável a apresentação de documento que identifique as partes e demais pessoas que comparecem no ato, quando julgados necessários pelo Tabelião. Considerando o que foi determinado aos Notários, quanto aos atos relacionados ao reconhecimento de firmas, no Prov. 8/2003, publicado no DOJ de 2 de junho de 2003, e no Comunicado 951/2003, objeto de publicação no mesmo Diário Oficial, em data de 25 do referido mês e ano, baixados pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, devemos, por extensão, considerar também para os Registradores de Imóveis, como documento de identidade, não só o RG, mas também a nova Carteira Nacional de Habilitação e as cédulas de identidade profissional expedidas pelo Conselho de Classe. Deve aqui ser acrescido, quanto a estas últimas, que só poderão ser aceitas como documento de identificação se assim tiverem o reconhecimento por Lei, não podendo, desta forma, ser estendido o ora informado para qualquer cédula de identidade profissional. Assim, como os Registradores de Imóveis e os Notários visam a máxima segurança na prática de seus atos, devemos exigir que todos aqueles que tiverem seus nomes envolvidos em instrumentos públicos, como particulares e até mesmos nos judiciais, estejam devidamente identificados com o número de um dos documentos de identidade, como aqui há pouco referido.

Em resumo, quando tivermos pessoa física nesses instrumentos, devem elas estarem identificadas com a nacionalidade; profissão; domicílio; residência; estado civil, regime de bens, data do casamento, número de registro do pacto e Oficial que o executou; número do documento de identidade, repartição expedidora e número do CPF/MF.

NOTAS:

* 1. - Deve aqui ser lembrado que "aposentado" não é profissão, e sim uma qualificação dela. Portanto, necessária a inserção do substantivo - profissão, que poderá vir seguido do adjetivo "aposentado". Tal lembrança se faz necessária, uma vez que é comum em todos os títulos apresentados, termos a pessoa ali referida qualificada como "aposentada", sem a precedência da atividade que realmente a faz conhecida.
  2. - Quando tivermos o estado civil apresentado como de viúvo, separado ou divorciado, devemos acrescentar ser tal estado decorre do primeiro ou de outros matrimônios que àquele se seguiram, dando oportunidade assim ao Registrador, Notário, Advogados, Juízes e Promotores, bem como a todos os demais profissionais do direito de verificar a ocorrência da perfeita cadeia de titulares, e, em conseqüência, efetivo cumprimento ao princípio da continuidade registrária, previsto nos arts. 195 e 237, da L.R.Públicos, evitando, desta forma, que se acoberte eventuais prejuízos a supostos meeiros ou herdeiros, uma vez que, tecnicamente, a qualificação do estado civil poderá, sem dita adesão, ser considerada correta, porém, em alguns casos, essa situação afrontará o verdadeiro espírito do referido princípio registral. Estendendo um pouco mais a polêmica, sustento também ser necessária a inserção desse elemento adicional nas tábulas registrárias, por ocasião do registro do título, ou através de averbação, nos termos do determinado pela Lei dos Registros Públicos, em seus artigos 246 e 167, II, item 5 - parte final, dando, assim, publicidade da situação real, tanto da propriedade, como da efetiva qualificação dos titulares dos direitos que recaem sobre a mesma. A esta conclusão chegamos, não só pelos fatores aqui expostos, como também pelo que se observa nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, em seu Capítulo XX, item 52, dirigido aos Registradores de Imóveis, e Capítulo XIV, item 15, alínea "c", voltada para os Notários, quando as partes são apresentadas no estado de casadas, tornando-se indispensável a inserção do nome dos cônjuges, mesmo que ausentes. Visou esta providência normativa a transparência da perfeita qualificação do titular de direitos sobre eventuais imóveis, pois nossa legislação admite segundas e outras núpcias, e, por conseqüência, também, segunda, terceira, .... separação judicial, divórcio e viuvez, estados estes que deram motivo e sustentação ao que ora se expõe.

Quando se tratar de pessoa jurídica, acreditamos nenhuma dúvida termos em lançar nos assentos registrários somente seu nome, sua sede e número do CNPJ/MF, como prevê o art. 176, parágrafo 1º., inciso II, número 4, alínea "b", da Lei 6.015/73, e o item 53, Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado; não obstante as mesmas Normas, em seu item 15, Cap. XIV, trazerem aos Notários a obrigação de inserção em atos de sua competência, de outros dados, como a data do contrato ou de outro ato constitutivo, seu número na Junta Comercial ou no Registro competente, artigo do contrato ou dos estatutos sociais que delega a representação legal, autorização para a prática do ato, se exigível, e ata da assembléia geral que elegeu a diretoria.

Outras figuras que não se identificam nem como pessoa física, nem jurídica:

Firma individual - Condomínio - Espólio - Não têm personalidade jurídica própria para negociar direitos - Não estamos aqui a discutir capacidade processual - É comum alvará para alienação de imóvel em nome de Espólio - Isto só pode ocorrer se o negócio foi feito pelo titular dos direitos, ainda em vida, sendo, assim, necessária a presença do Espólio para a consolidação do que anteriormente foi iniciado. Assim, é de bom alvitre que a redação do contrato ressalte estar ali a figura do Espólio apenas para consolidar negócio concluído em vida pelo titular dos respectivos direitos. No que se refere ao Condomínio, temos no art. 63, parágrafo 3º., da Lei federal 4.591/64, uma única exceção em nosso Direito para permitir sua presença como contratante. Em outros casos em que o conjunto de condôminos venham a ter interesses comuns, devem de forma individual, comparecer e contratar isoladamente, sem se permitir que o acordado venha a ter a estrutura condominial como obrigada. Quanto à firma individual, algumas decisões do Conselho Superior da Magistratura deste Estado já demonstram a solidez necessária para não mais se permitir a presença de firma individual como contratante, uma vez que seu patrimônio se confunde com o da pessoa física de seu titular.

**b) - PARTICULARIDADES QUE ENVOLVEM ALGUNS TÍTULOS**

CARTA DE ADJUDICAÇÃO - Aplica-se a tais títulos, no que couber, o mesmo que se expõe ao Formal de Partilha. A Ordem de Serviço 207/99, do INSS, traz isenção de CNDs para títulos consistentes em cartas de adjudicação, de arrematação e de desapropriação. No que se refere a adjudicação, devemos aqui lembrar que só é beneficiada com tal dispensa, se decorrer ela de processo de execução, não se aproveitando aquela que advém de ação de obrigação de fazer, como desejam alguns. Algumas empresas estão isentas da apresentação da mencionada certidão, o que deverá estar referido nas peças que integram dita Carta de Adjudicação. Se decorrer ela de ação de execução de título de crédito, nenhuma dúvida temos quanto à dispensa da aludida certidão. Estendemos aqui tal privilégio também para a Receita Federal, uma vez que o assunto é tratado na mesma base legal, ou seja, Lei 8.212/91 e Decreto regulamentador de número 3.048/99.

CARTA DE ARREMATAÇÃO - Além dos princípios registrários que se exige para os títulos comuns, devemos ainda fazer uma observação quanto a Ordem de Serviço 207/99, do INSS, que traz isenção de CNDs para títulos consistentes em cartas de adjudicação, de arrematação e de desapropriação. No que se refere a arrematação, aproveita ela dessa dispensa, apenas se ocorreu a nível judicial. Se extrajudicial, não pode se socorrer dessa isenção. Algumas empresas estão isentas da apresentação da mencionada certidão, o que deverá estar referido nas peças que vierem a integrar dita Carta de Arrematação. Também aqui entendemos deva tal dispensa ser estendida para a Receita Federal, uma vez que o assunto é tratado na mesma legislação - Lei 8.212/91 e Decreto regulamentador 3.048/99.

CARTA DE SENTENÇA - idem ao que se informa para ditos Formais de Partilha.

CISÃO DO TÍTULO - Se existir benfeitoria no imóvel, não mencionada no sistema registrário, deverá seu registro ser requerido para que recaia apenas sobre a terra nua, sem qualquer referência a existência da mesma. Irá ai ocorrer a cindibilidade do título. A questão ora exposta é comum nos mandados de penhora, quando o Oficial de Justiça, ao descrever o imóvel no respectivo auto atém-se ao que consta no local e não ao que temos nos assentos registrários, gerando, de forma constante, a necessidade da cisão aqui tratada. Como o deferimento dessa ocorrência não está devidamente consolidado em decisões do Conselho Superior da Magistratura deste Estado, devemos procurar fazer com que tenhamos sempre a coincidência de elementos, evitando, desta forma, eventuais transtornos que só servem para emperrar o regular andamento de qualquer demanda judicial. Eventual arrematante, se for diligente, antes do leilão ou da praça, procurará saber da situação do imóvel junto ao Oficial competente, momento em que terá conhecimento dessa agravante, avaliando a partir daí da conveniência ou não em arrematar o bem, pois deverá ele suportar os entraves que se exige para a regularização registral da respectiva benfeitoria.

DESAPROPRIAÇÃO - Temos para esse instituto dois tratamentos, um quando ocorrer ela de forma amigável, e outra quando judicial, a saber:

1. Na amigável - O Conselho Superior da Magistratura deste Estado, na Ap. Cível 83.034-0/2, da comarca de Junqueirópolis, decidiu, em data de 27 de dezembro de 2001, que a desapropriação, quando formalizada através de ato extrajudicial, consistente em negócio jurídico bilateral, oneroso e consensual, faz por caracterizar meio derivado de aquisição da propriedade, e não mais originário, ficando assim sujeita ao atendimento de todos os requisitos exigidos para os demais títulos. Deve aqui tais exigências envolver também as fiscais, como as certidões negativas com o INSS e Receita Federal, quando assim determinados pela Lei 8.212/91 e Decreto 3.048/99.
2. Na judicial - Em assim ocorrendo, deve ser observado somente os princípios da especialidade objetiva e subjetiva. Neste caso, entendeu referido Conselho, na mesma decisão informada no que aqui foi exposto para a desapropriação amigável, que ocorre nela uma efetiva atuação do Estado, por meio do Poder Judiciário, com a perda compulsória do domínio ou de algum de seus atributos pelos então titulares e sua atribuição ao expropriante, resolvendo-se qualquer outra questão, mesmo que relativa ao registro do imóvel, em face do preço a ser pago nos autos. Expôs, ainda, que, nesse processo judicial é dada integral publicidade à transferência do domínio, sendo verificadas, se não na fase instrutória, mas obrigatoriamente para o levantamento do preço, a regularidade dominial. Caracterizado ai está o modo originário de aquisição da propriedade, que por si só dispensa a exigência de alguns princípios registrários. Nesse caso, não se exige do desapropriado a apresentação de CNDs do INSS e da Receita Federal, à vista das características que a envolvem, como aqui já comentado.

DOAÇÃO - Imóvel recebido por casal à título de doação não deverá ser levado a inventário ou arrolamento, uma vez que o parágrafo único do art. 551, do novo Código Civil (parágrafo único do art. 1.178, do Código revogado), reza que se foi ela feita a marido e mulher, a parte do falecido acrescerá a do sobrevivente. Basta, no caso, que o interessado leve ao Oficial Registrador a certidão provando o respectivo óbito para que o cônjuge sobrevivente tenha incorporado ao seu patrimônio a parte que era destinada ao falecido. Observa-se que o legislador não elegeu nem excluiu qualquer regime de bens para a aplicação dessa norma legal, o que nos obriga a ignorar a escolha feita pelo casal para a sua efetiva incidência. Discussões podem ocorrer quando a aquisição é feita a apenas um dos cônjuges, na condição de casado no regime da comunhão universal de bens. Particularmente, entendo também ai ocorrer a incidência da citada base legal, uma vez que tal situação, no momento da liberalidade já era do conhecimento do doador, não podendo ignorar que fazendo a doação tanto a um só dos cônjuges ou ao casal, o efeito seria o mesmo, ou seja, estaria ele fazendo a doação para ambos.

ESTRANGEIRO - Vale aqui alertar que se um estrangeiro vier a ter interesse na aquisição de um imóvel rural em nosso País, quer à título judicial ou extrajudicial, ficará ele sujeito às exigências da lei 5.709/71, e Decreto regulamentador de número 74.965/74.

NOTAS:

1. - Observar que a transmissão "causa mortis", se tida como legítima, está excluída do que prevê ditas normas legais. Não se aproveita dessa situação a sucessão testamentária que favorecer estranhos à sucessão prevista em lei.
2. - O brasileiro ou brasileira que é casada(o) com estrangeiro(a) em regime matrimonial que venha a permitir a comunicação deve também se sujeitar ao previsto na mencionada lei e citado decreto, quando de eventual aquisição voluntária de imóvel rural.
3. - O português que tiver seus direitos reconhecidos pelo Ministério da Justiça como equiparados aos do brasileiro, poderá adquirir qualquer imóvel rural no Brasil, sem qualquer obediência às normas legais aqui referidas. Se assim não se apresentar, será tido como estrangeiro comum, sujeitando-se ao disposto nas citadas bases legais.

FORMAL DE PARTILHA - Como esse instrumento se compõe de peças que integram os autos de inventário ou de arrolamento, verificar se os elementos nelas lançados cumprem os princípios registrários, em especial o da continuidade, que consiste em ter como transmitente de direitos quem nos assentos registrários se apresenta como titular dos mesmos, e o da especialidade, quer objetiva, quer subjetiva, cujos conceitos aqui já apresentamos. Não podemos nos olvidar da necessidade de termos em complemento o número da transcrição ou da matrícula referente a cada um dos imóveis em que se irá trabalhar. Atentar para o que irá receber cada um dos adquirentes - cônjuge sobrevivente e herdeiros, se for o caso. Se a atribuição dos valores não corresponder ao que a lei determina, teremos ai a exigência do recolhimento do imposto sobre transmissão que estaria a ocorrer, à vista da diferença de valores que estará a ser presenciada. Quanto a estes, temos normalmente nestes instrumentos a correspondência entre o venal e o que efetivamente se atribui aos bens imóveis, o que em algumas oportunidades pode trazer prejuízos consideráveis tanto ao cônjuge sobrevivo como aos herdeiros, pois podemos ter na declaração de imposto de renda do falecido valorização maior do imóvel, o que poderá ser de grande valia para quem está a recebê-lo, caso eventualmente venha a negociá-lo, ficando ai sujeito ao pagamento de imposto de renda sobre o lucro auferido, correspondente, hoje, a 15%. Desta forma, quanto mais próximo do real estiver o valor da herança, menos imposto de renda estará sujeito o interessado a pagar. Deverá, no entanto, o advogado proceder aos devidos exercícios aritméticos para se saber dessa efetiva compensação, pois em todos os casos o valor apresentado servirá como base para o pagamento das despesas processuais, e também do imposto "causa mortis", além das despesas com seu efetivo registro. Se tivermos nos autos renúncia de herança, deve ser ela apresentada através de escritura pública ou de termo nos autos (art. 1.806, do Código Civil), não se permitindo para tanto o uso do instrumento privado, ficando isenta de pagamento de qualquer imposto de transmissão de direitos. Se tivermos a figura da renúncia de meação, deverá ela ser vista como cessão de direitos, uma vez que juridicamente não temos previsão para tal renúncia, ficando ai sujeita à forma e tributos que a ela se obrigam. Em ocorrendo a cessão de direitos, deve ela vir revestida da forma pública, não se permitindo a escrita particular, nem mesmo termo nos autos, uma vez que assim previu referido Código em seu artigo 1.793. O imposto devido será recolhido pelo Tabelião responsável por sua lavratura. Vale aqui também lembrar que a todo inventário ou arrolamento deve ser levada a totalidade do patrimônio do falecido, sem desprezar a meação, quando for o caso de comunhão, como estamos a ver em alguns títulos extraídos dos referidos feitos judiciais. A essa conclusão chegamos à vista do que temos no art. 1.023, e respectivos incisos do Código de Processo Civil, quando dispõe que o partidor organizará o esboço da partilha de acordo com a decisão, observando nos pagamento uma ordem que traz o que deve ser destinado à meação do cônjuge. Assim, nenhuma dúvida deve se ter quanto a levar ou não a totalidade do patrimônio nessa natureza de procedimento judicial.

PENHORA - Além de se exigir para o registro da penhora o cumprimento de todos os princípios registrários que normalmente se faz para títulos de outra natureza, deve a respectiva ordem conter ainda o nome do Juiz, do depositário, das partes, a natureza do processo, à vista do que se vê no art. 239, da Lei 6.015/73, e valor da causa, para efeito de cálculo dos emolumentos devidos com o seu registro, em obediência ao que dispõe a Lei Estadual 11.331/02.

NOTAS:

1. Seu registro é obrigatório, uma vez que a alteração que a lei 8.953/94 assim determinou, quando acrescentou o parágrafo 4º. ao art. 659, do CPC, com a seguinte redação:

*"Art. 4º - A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, e inscrição no respectivo registro". (o grifo é nosso)*

Vale aqui lembrar que o Conselho Superior da Magistratura de nosso Estado tem decidido que, recaindo a penhora sobre imóvel, e não sendo ela levada para o sistema registrário, eventual alienação do mesmo é tida como regular, uma vez que, no caso, deixou-se de cumprir uma etapa que daria o conhecimento de tal ônus a terceiros que viessem a ter interesse na aquisição do bem objeto da penhora.

1. - A penhora é vista como título que antecede uma transmissão, o que automaticamente irá ocorrer no caso de não ser paga a dívida objeto do respectivo feito judicial. Desta forma, justifica-se a posição do Registrador em exigir para o registro da penhora o cumprimento dos mesmos requisitos que se pede para um título que já traz a transmissão de um determinado bem. Um absurdo seria deferir o registro de uma penhora e, em seguida, negar acesso ao registro de eventual arrematação ou adjudicação do mesmo imóvel, sob a alegação de fato que já era do seu conhecimento quando da inscrição da respectiva penhora.

RENÚNCIA DE HERANÇA - Como é comum termos esse Instituto dentro das negociações que envolvem herdeiros em autos de arrolamento ou de inventário, vamos aqui nos ater ao que julgamos de mais importante no caso de assim acontecer.

1. - Só pode ser feita por instrumento público ou termo judicial;
2. - Nada se deve como imposto de transmissão;
3. - Não pode ser parcial, deve ser total;
4. - Não pode ser em favor de alguém, devendo o renunciante, simplesmente comparecer no instrumento e declarar que renúncia seus direitos de herdeiro. Se mencionar que assim faz em favor de alguém estará, na verdade, praticando ato de cessão de direitos, sujeito ai ao recolhimento do imposto sobre transmissão, que poderá ter o Município ou o Estado como credor. No entanto, se tal menção vier a se referir ao próprio monte, ou aos que efetivamente irão, a partir daí, se apresentar como legítimos herdeiros, também entendemos deva o ato ser tido como de renúncia, não se entendendo como de cessão de direitos;
5. - Não poderá ela ocorrer após a aceitação da herança;
6. - Pode sua aceitação se apresentar de forma tácita ou expressa;
7. - A simples outorga da procuração a advogado para a abertura do inventário ou arrolamento não presume a aceitação da herança, mas a apresentação das primeiras declarações assim já se faz concluir;
8. - Em ocorrendo a certeza da aceitação, o ato tido como de renúncia deve ser visto como de cessão de direitos, sujeito, portanto, ao recolhimento do ITBI aqui já citado na alínea "b".

RETIFICAÇÕES DE ÁREA - Ater-se somente ao desenho do imóvel, sem fazer qualquer referência àquilo não titulado, como benfeitorias, servidões, etc.... A existência de via pública, bem como a linha férrea dividem o imóvel, devendo, necessariamente serem apresentadas tantas descrições quantas resultarem tal divisão, não importando se a área apresentada é maior ou menor que o módulo previsto pelo INCRA. Quando da utilização desse Instituto processual, deve o advogado dar à descrição do imóvel todos os elementos que definem a especialidade objetiva, aqui já tratada. Se rural, e ainda não superados os prazos tratados no Decreto 4.449/02, que regulamentou a Lei federal 10.267/01, pode ele, desde já, empregar o ponto georreferencial em sua descrição, amoldando-o ao que temos nas citadas bases legais, evitando, assim, novos entraves que, com certeza, terá após o decurso dos prazos determinados no mencionado decreto, quando teremos como necessária a utilização desse critério para a individuação do imóvel.

TRANSMISSÃO OU ONERAÇÃO DE MAIS DE UM IMÓVEL OU DIREITO REAL - A apresentação de valores em títulos que envolvam tais atos, tem tratamento diferenciado, impedindo sua apresentação em conjunto para o primeiro caso, e permitindo para alguns outros que venham a onerar o imóvel, a saber:

- Na transmissão - Necessidade de atribuição de valor em separado - Indispensável a atribuição de valor para cada um deles, tido ai como valor econômico do negócio jurídico retratado no instrumento em exame, uma vez ser ele um dos elementos que o Registrador deve ter para o cálculo dos emolumentos devidos com o seu registro. Não deve esse valor ser confundido com o venal - para imóveis urbanos -, ou de avaliação aceito pelo órgão federal competente - para imóveis rurais -, que também devem ser apresentados ao Registrador para a devida avaliação de qual deles deve ser utilizado para referido cálculo. Acrescente-se ai, ainda, o valor base utilizado no recolhimento do Imposto sobre dita transmissão, que, igualmente, deve servir de parâmetro ao Oficial Imobiliário para a apuração do valor a ser pago pela prática do pretendido ato registral. Nada impede que haja correspondência entre eles, porém indispensável que todos sejam informados ao Registrador. A lembrança se justifica, uma vez que é comum o Registrador receber títulos judiciais constando um único valor para o conjunto de bens ali objeto de transmissão, o que o obriga a devolver para a devida adequação legal.

- Na oneração - Possibilidade de apresentação de valor em conjunto - A Lei Estadual que cuida do caso - 11.331/02 - abre exceção para se aceitar valor englobado apenas para a hipoteca, penhor e penhora de mais de um bem, quando poderá o Oficial dividir o valor da dívida pelo número de bens ofertados - item 1.2, das Notas Explicativas, da Tabela destinada ao Registro de Imóveis -, excepcionando assim o tratamento que deu para as transmissões imobiliárias.

USUCAPIÃO - Textualmente temos no art. 226, da Lei 6.015/73, a necessidade do título que a deferiu apresentar os requisitos necessários a abertura da respectiva matrícula. Devemos aqui compreender como requisitos apenas os dados de identificação do imóvel, uma vez que, por tratar-se de aquisição originária, independe da obediência do princípio da continuidade. Observamos, também, que a qualificação do autor da ação, e conseqüente detentor da posse, deve vir nos moldes aqui expostos quando comentamos a especialidade subjetiva, por ser requisito necessário a execução de seu registro na respectiva tábula registrária. Se a carta de sentença ou mandado judicial trouxer informação sobre a existência de eventual construção, com observação de que foi ela concluída pelo autor da ação depois de 21 de novembro de 1966, data em que entrou em vigor o Decreto-Lei 66, que exige o pagamento do INSS em todas as construções - rural ou urbana -, estará ele sujeito ao pagamento do que for devido ao referido órgão, devendo, no caso, o registrador exigir certidão negativa de débitos com citado Instituto. Se for entendido como prescrita a dívida, deverá essa situação ser provada pelo interessado junto ao mencionado INSS, o qual, se assim também entender, irá emitir a certidão aqui referida.

**2. - DÚVIDA REGISTRÁRIA**

CONCEITO E ORIGEM - É procedimento administrativo, com rito sumaríssimo, em que se discute simplesmente a possibilidade do registro, não se confundido com o procedimento de jurisdição voluntária. É regulado pela Lei dos Registros Públicos, e as normas do Código de Processo Civil a ela se aplicam apenas subsidiariamente. Temos, ainda, na Lei 10.267, em seu art. 8º. - A, um rito especial para o procedimento de dúvida ali previsto. Igualmente na área de protesto de títulos, excepcionalmente, vamos também encontrar o procedimento de dúvida - art. 18, da Lei 9.492/97, regulamentado pelas NSCGJustiça, item 71 e respectivos subitens. Como a dúvida é procedimento próprio da área registral, essa é a única exceção que se conhece na legislação permitindo a utilização desse procedimento na área Notarial, não obstante ter rito próprio e diverso do que conhecemos na Lei dos Registros Públicos. Como regra, temos o procedimento de dúvida em dissenso voltado para o ato de registro em sentido estrito, não se aplicando o mesmo quando a pretensão do requerente estiver dirigida a averbação ou abertura de matrícula. Sua natureza administrativa impede o deslinde de questões contenciosas de alta indagação.

OUTROS CASOS (ESPECIAIS) DE DÚVIDA - temos, ainda, outros 3 casos de dúvida registrária que apresentam particularidades à vista do que até agora foi exposto:

- o primeiro vem do bem de família - art. 262, da LRP, que deve ter o mesmo seguimento do art. 198 e seguintes, com a observação apenas de que a solução, quando favorável ao apresentante, não determinará o registro do título, mas sim a publicação do Edital citado no final do art. 262;

- o segundo vem do Registro de Torrens (art. 280), onde se observa que o procedimento tem início como na dúvida inversa, pois o art. 280 autoriza o interessado a, se não estiver de acordo com a exigência do Oficial, a suscitar dúvida e não requerer sua suscitação ao Oficial Registrador, como no art. 198;

- e o terceiro vem da Lei 10.267, de 29 de agosto de 2001, que alterou a de número 6.739, de 5 de dezembro de 1979, nela acrescentando o art. 8o - A e respectivos parágrafos, com a seguinte redação: Art. 8o. - A - A União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município prejudicado poderão promover, via administrativa, a retificação da matrícula, do registro ou da averbação feita em desacordo com o art. 225, da Lei 6015/73, quando a alteração da área ou dos limites do imóvel importar em transferência de terras públicas. § 1o. - .......; § 2o. - Recusando-se a efetuar a retificação requerida, o Oficial Registrador suscitará dúvida, obedecidos os procedimentos estabelecidos em lei; § 3o. - Nos processos de interesse da União e de suas autarquias e fundações, a apelação de que trata o art. 202, da Lei 6015/73, será julgada pelo Tribunal Regional Federal respectivo; § 4o. - A apelação referida no § 3o. poderá ser interposta, também, pelo Ministério Público da União.

Temos, ainda, com aqui já informado, um outro procedimento de dúvida que excepcionalmente foge da área registral, aplicável ao Serviço de Protesto de Títulos, previsto na Lei 9.492/97, e regulamentado pelas NSCGJUstiça, em seu Cap. XV, item 71 e respectivos subitens, recebendo nessa área características diversas das até agora vistas, ou seja: a) deve ser requerida pelo interessado, diretamente ao Juiz Corregedor Permanente da Serventia, ou ao Corregedor Geral da Justiça; b) se apresentada ao primeiro, deverá este informar à Corregedoria Geral de seu ingresso para o devido acompanhamento por parte da mesma; c) sendo a matéria de interesse geral, e antevendo que a questão exigirá tratamento uniforme, o Juízo Corregedor Permanente submeterá a questão à Corregedoria Geral da Justiça, encaminhando o expediente para que, uma vez proferida decisão, tenha esta efeito normativo em todo o Estado.

A dúvida registrária aplicável aos Registros de Títulos e Documentos, Pessoas Jurídicas e Registro Civil das Pessoas Naturais, é a mesma que se volta para o Registro de Imóveis, à vista do que dispõe o art. 296, da Lei 6.015/73.

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO E VOLUNTÁRIO - Diferencia-se o procedimento administrativo aplicável à dúvida do que temos na jurisdição voluntária, por ser esta uma espécie do gênero do procedimento administrativo, com rito determinado pelo Código de Processo Civil, e aquela, não obstante também se enquadrar na família dos atos administrativos jurisdicionais, tem rito determinado, em princípio, pela citada Lei dos Registros Públicos, e em outras normas extravagantes, como se comenta neste trabalho.

DISSENSO REGISTRÁRIO - A Dúvida, como regra, à vista do aqui já comentado, consiste em dissenso de ato de registro em sentido estrito. Se isso ocorrer quando o ato for de averbação ou de pretensão em isolada abertura de matrícula, o procedimento a ser adotado não será o da dúvida registraria, mas de mero expediente administrativo. O primeiro - dúvida - tem rito próprio, de acordo com o art. 198 e seguintes, da Lei 6.015/73, e recurso ao Conselho Superior da Magistratura, e o segundo - meramente administrativo - não tem uma norma rígida para se seguir, tendo a Corregedoria Geral da Justiça como competente para a segunda instância.

HIPÓTESES DE NEGAÇÃO DA PRÁTICA DO ATO - O Oficial só poderá negar a prática do ato pretendido, devolvendo o título ao apresentante, se houver exigência a ser feita, ou como dizia o parágrafo 1o., do art. 215, do Decreto 4.857/39, para que o apresentante ponha o documento em conformidade com a lei, suprindo falhas, lacunas ou obscuridades.

Pode, ainda, ocorrer a devolução do título por absoluta impossibilidade de seu registro, sem que a devolução tenha por alvo preencher lacunas, etc, e sim devido ao título não estar revestido da forma exigida pela legislação em vigor (ex. - hipoteca comum constituída através de instrumento particular), ou em virtude do ato ser insusceptível de registro (cessão de direitos hereditários), ou, ainda, por ser exigido mero documento e não instrumento (cópia xerográfica de escritura).

EXIGÊNCIAS - deverão ser formuladas pelo Registrador de uma só vez, e de forma clara e objetiva, entregando-se cópia ao portador do título.

JUÍZO COMPETENTE - É o Corregedor Permanente da Serventia.

REPRESENTAÇÃO POR ADVOGADO - Não é necessário que o interessado impugne a dúvida representado por advogado. Isto só é requerido em caso de oferecimento de qualquer recurso admitido pelo Instituto da Dúvida.

COMPETÊNCIA PARA REQUERER A INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO - O portador do título - mero apresentante - pode requerer a suscitação da dúvida, o qual irá receber do Oficial Registrador a notificação de suas razões pela recusa do pretendido registro, porém só o interessado poderá impugná-la (art. 198, inciso III, e art. 199, da LRP). Walter Ceneviva leciona que interessado é aquele em cujo nome será feito o registro, tido como interessado de forma direta, ou aquele que poderá ter prejuízos com sua recusa, visto como interessado de forma indireta. Com essas considerações, concluímos que o Tabelião que lavrou eventual escritura que teve seu registro recusado, quando figurar na posição de apresentante do título ao Oficial Registrador, poderá requerer que este suscite a dúvida, devendo, no entanto, a impugnação ser apresentada pelo próprio interessado e não por ele apresentante.

INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - Como regra, o procedimento de dúvida deve ser iniciado através de requerimento do apresentante ou do interessado ao Oficial de Registro para que este a suscite ao Juiz Corregedor Permanente da Serventia. Deve tal requerimento estar acompanhado do original do próprio título e demais papéis que o acompanharam, bem como do memorando relatando as exigências guerreadas. De forma geral, não pode a suscitação ocorrer de ofício. Temos exceções também em comento neste trabalho.

ASSISTENTE - Não se admite nesse procedimento, quando em conhecimento na primeira instância, a figura de assistente, ou de intervenção, uma vez que inexiste lide, no sentido técnico do termo. Não há conflito de interesses envolvendo o Oficial de Registro e o apresentante do título. Poderá ele - assistente ou interveniente -, como terceiro interessado, interpor recurso, contra-arrazoar recurso, ou valer-se da via judicial para fazer valer seus direitos.

LITISCONSÓRCIO - Não é admitido no procedimento de dúvida, por falta de amparo legal.

DILIGÊNCIA E PERÍCIA - Pode ser requerida diligência (art. 201 - 1a. parte, da LRP). Não se permite produção de provas, como realização de perícia, a qual só poderá ser admitida em procedimento jurisdicional onde iremos ter ampla possibilidade de discussão de eventual questão, cuja amplitude não se permite no procedimento de dúvida registrária.

RESTRIÇÕES AO OFICIAL - Suscitada a dúvida, mesmo que inversamente, não mais poderá o Oficial deferir o registro do título em exame, dependendo, a partir daí, de autorização judicial para assim se fazer.

CONFORMIDADE COM AS EXIGÊNCIAS - Instaurado tal procedimento, se o interessado em algum momento vier a se conformar com as exigências ou com parte delas, o julgamento da dúvida restará prejudicado, sendo, automaticamente considerada procedente, momento em que o Oficial cancelará a prenotação. Se assim não ocorrer estaremos a deferir a prorrogação dos 30 dias que o interessado teria na prioridade registrária, prejudicando terceiros que em algum momento posterior ingressaram com título com direitos opostos.

REITERAÇÃO DA DÚVIDA - É permitida a reiteração da dúvida, desde que por motivo diverso.

RECURSOS - Admite-se apenas a Apelação contra decisão de 1a. instância - prazo 15 dias - (art. 508, do CPC), Embargos de Declaração, tanto em 1a. como em 2a. instâncias - prazo de 48 horas - (art. 465, do CPC), e Agravo de Instrumento, tão somente contra decisão que negue seguimento à apelação - prazo de 5 dias - (art. 523, do CPC). Embargos infringentes não são admitidos em nosso Estado, uma vez que a Lei de organização judiciária que aqui temos não previu órgão para seu julgamento. A apelação, no procedimento de dúvida, como regra, deve ser endereçada ao Conselho Superior da Magistratura. Se a discussão for em procedimento meramente administrativo e de dúvida não se tratar, a Corregedoria Geral da Justiça é a competente para apreciar eventual recurso contra decisão de 1ª. Instância.

Em relação à decisão no procedimento de dúvida, por tratar-se de ato meramente administrativo, apóia se ela na coisa julgada formal, não fazendo coisa julgada material. Duas conseqüências de fundamental importância ocorrem em virtude da colocação acima: a primeira delas é que impedimento algum existe para que o título seja reapresentado para registro, após decisão desfavorável. A segunda é que tais decisões estão sujeitas ao controle jurisdicional, nada impedindo o uso da via jurisdicional adequada. A decisão a ser proferida nesse procedimento só tem caráter normativo quando assim ela expressamente determinar, uma vez que cada caso deve ser tratado e decidido isoladamente. Deve, porém, o Registrador e Notário aterem-se ao que nela consta, sustentando-se com respaldo maior, no que tiver que decidir no exercício de suas atividades.

JULGAMENTO DA DÚVIDA - O interessado quando contra-arrazoar os motivos do indeferimento de sua pretensão registral, deverá pleitear decisão voltada para a improcedência do procedimento da dúvida, independentemente de ter ela sido instaurada da forma como temos na Lei 6.015/73, ou inversa, tida também como indireta. Justificamos essa observação, pois é comum vermos decisões que se modificam sob a sustentação de ter sido tal procedimento instaurado de uma ou de outra forma.

DÚVIDA INVERSA - é aquela em que, na área de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Pessoas Jurídicas e Registro Civil das Pessoas Naturais, o apresentante ou interessado, não se conformando com as exigências que negam o registro do que pretende, requer sua instauração diretamente ao Juiz Corregedor Permanente da Serventia. Pode ocorrer, dentre outros casos, naquele em que o Registrador se recusa até mesmo em protocolar o título sob a alegação de não ser o Oficial competente para a execução do registro pretendido, etc.

Em ocorrendo o procedimento da dúvida inversa, o Juiz competente encaminhará o expediente ao Oficial para que imediatamente protocole o título e, no prazo de 15 dias, apresente suas razões para o indeferimento do registro. Esse prazo não encontramos de forma textual na legislação aplicável a espécie, justificando-se porém sua concessão uma vez ser ele também conferido ao interessado no registro para a apresentação da impugnação das aludidas razões (art. 198, inciso III, da Lei 6.015/73).

CANCELAMENTO DA PRENOTAÇÃO - Julgada procedente a dúvida, o Oficial cancelará imediatamente a prenotação. Se considerada improcedente, com conhecimento desse fato, o Oficial aguardará 30 dias para a reapresentação do título e execução do registro pretendido, sem o que, igualmente, fará o cancelamento da prenotação.

FORMALIDADES NA PRENOTAÇÃO - A instauração do procedimento da dúvida deve ser anotada pelo Oficial à margem do Protocolo do respectivo título, e também seu resultado, de acordo com o art. 203, I e II, da LRP, com anotação do registro do título, ou do cancelamento da prenotação.

FÉRIAS FORENSES - Em nosso Estado, à vista da Lei de Organização Judiciária aqui vigente, tem o procedimento de dúvida trâmite normal no período das férias forenses, o que pode não estar a acontecer em outros Estados da Federação.

CUSTAS - Por falta de previsão legal, nenhum valor é devido pelo ingresso desse procedimento, o mesmo acontecendo quando da utilização de qualquer instrumento recursal.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - Como não se trata de lide, e também por falta de dispositivo legal cuidando do assunto, incabível a condenação em honorários de advogado, como ocorre em regra dentro dos procedimentos judiciais.

MANDADO DE SEGURANÇA - Não cabe o uso desse instituto na recusa ao registro de um título, uma vez que temos na Lei dos Registros Públicos previsão que já trata do assunto, que é o procedimento da Dúvida aqui objeto de estudo. Decisão nesse sentido vemos no acórdão proferido pelo C.S.M., na A.C. 79.717-0/5, da Comarca da Capital, publicado no Diário Oficial de 03 de dezembro de 2001.

*BIBLIOGRAFIA:*

*- Walter Ceneviva - Lei dos Registros Públicos Comentada - Editora Saraiva   
- Maria Helena Diniz - Sistemas de Registros de Imóveis - Editora Saraiva   
- Walter Cruz Swensson - Editora Saraiva   
- Decisões do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado de São Paulo*