

BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1989 — N. 141

O ART. 205 DA LEI 6.015/73 E O MOMENTO EM QUE CESSAM OS EFEITOS DA PRENOTAÇÃO

O art. 205 da Lei 6.015/73 tem comportado interpretações diversas, notadamente quanto ao momento em que cessarão os efeitos da prenotação quando o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis efetua a devolução do título ao interessado após formular exigências.

Uma questão sempre é formulada: caso o Oficial demore os trinta dias regulamentares para o exame do título, tal prazo será devolvido visando ao atendimento das exigências pelo interessado? E, também, em que consiste a expressão "omissão do interessado em atender às exigências legais"?

Esses os problemas mais comuns que têm merecido a apreciação de todos aqueles que tratam com a matéria registrária, sendo oportuno frisar que nem sempre as soluções convergem para um mesmo sentido.

Defendem alguns que as exigências do Oficial deverão, sempre, ser comunicadas aos interessados que, cientes, teriam prazo suficiente ao cumprimento, o qual seria, no mínimo, equivalente ao tempo utilizado à qualificação do título.

Aduzem, também, que a prenotação somente seria cancelada após a constatação de *omissão do interessado em atender às exigências do Oficial*.

Refletindo sobre o tema concluí de modo diverso e, nestas breves anotações, procurarei demonstrar o caminho que considero mais correto para uma melhor interpretação do dispositivo.

Estabelece o art. 205 da Lei 6.015/73:

"Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos trinta dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais".

A exegese desse dispositivo, para que se alcance um critério uniforme, dentro de uma análise sistemática, conduz à conclusão de que o interessado tem a obrigação de conhecer, previamente, as "exigências legais", ou sejam aquelas que decorrem da lei, e, conseqüentemente, apresentar o título em ordem para o registro, que se dará no prazo máximo de trinta dias (art. 188).

Não há que se confundir exigências legais, que devem ser previamente examinadas pelo próprio interessado, antes mesmo de apresentar o título a registro, com as exigências feitas pelo Oficial, posteriormente à apresentação (art. 198).

Se assim não se entender, a disposição comportará interpretações diversas que conduzirão, fatalmente, ao casuismo, sem que se atinja um entendimento uniforme, redundando em prejuízos, ora ao apresentante do título, ora àquele que aguarda a cessação dos efeitos da prenotação.

É evidente que, existindo títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, prevalecerá o que for apresentado sob o número de ordem mais baixo (art. 191).

Ocorrente essa hipótese, estará o titular dos direitos contidos no título apresentado em segundo lugar aguardando a cessação dos efeitos da prenotação, em trinta dias, ressalvada a hipótese de dúvida.

Desse modo, qualquer "prorrogação" dos efeitos dessa prenotação militará em prejuízo do segundo apresentante.

Formule-se o exemplo, não inviável, da lavratura de dois títulos contraditórios sobre um mesmo imóvel; o primeiro, apresentado incompleto, ao passo que o segundo de molde a atender todas as exigências legais. Aliás, frise-se, para realçar, a possibilidade de

(Continua na página seguinte)

o segundo ter demorado mais justamente para poder atender às exigências legais, o mesmo não acontecendo com o primeiro, que simplesmente conseguiu a prioridade com a simples apresentação do instrumento, esperando conseguir complementação posterior de documentos e dados faltantes.

Evidente que a possibilidade de aumentar o prazo para o cumprimento das exigências, conforme a rapidez de exame feita pelo Oficial, que poderia gastar, amparado por Lei (art. 188), os trinta dias regulamentares, atingiria direito do segundo apresentante, que tem o título em ordem e aguarda, singelamente, o cumprimento do disposto no art. 205, ou seja, a cessação automática dos efeitos da prenotação em trinta dias.

Poderia se argumentar que desse modo o interessado nunca conseguiria satisfazer exigências no curso da prenotação, caso o Oficial usasse os trinta (30) dias para, por exemplo, formular a nota de devolução com exigências.

Tal, entretanto, não corresponde à realidade. Com efeito, se o Oficial for diligente, o que ocorre, felizmente, na maioria dos Estados, poderia o interessado, ao se inteirar do teor da devolução, complementar o título, com certidões, documentos ou meros esclarecimentos, no prazo máximo de trinta dias a partir da prenotação. Essa complementação, porém, não visa a permitir que os interessados apresentem títulos totalmente incompletos para depois, em prazo ilimitado, às vezes por anos, trazerem documentos novos ao procedimento de dúvida.

"A apresentação dos documentos exigidos, depois da suscitação, é causa prejudicial da dúvida ou do apelo, por perda do objeto. Não é apenas razão de ordem processual que inclina para a nova orientação. Existe um argumento de ordem registrária: o título que não mereceria registro vê favorecida a prenotação e estendida a prioridade que possa merecer, enquanto outro contraditório — talvez perfeito — poderá ficar relegado à expectativa de que ao longo do processamento da dúvida se complemente ou não o título falho" (Parecer do Juiz Auxiliar da Corregedoria, José Renato Nalini, AC 6.899-0, Comarca de Jundiá, 4-5-87, Rel. Des. Sylvio do Amaral).

O interessado poderá, diante da exigência formulada pelo Oficial, satisfazê-la, no prazo que restar, dentro dos trinta dias contados desde a prenotação do título ou, então, se com tais exigências não se conformar, pedir seja a controvérsia dirimida pelo MM. Juiz, via procedimento de dúvida (arts. 198 e segs. da Lei 6.015/73).

A conclusão, pois, é no sentido de que a expressão "exigências legais" não se confunde com as exigências que normalmente são feitas pelo Oficial den-

tro do procedimento de registro de um título. Se é certo que as exigências do Oficial devem sempre ser legais e baseadas em preceitos que regem a matéria registrária, também é correto concluir que as "exigências legais" mencionadas no dispositivo se referem à obrigação que tem o interessado em procurar apresentar um título em ordem, satisfeitos os requisitos previstos na Lei de Registros Públicos, sob pena de tê-lo recusado pelo Oficial, dentro do prazo de trinta dias que é o estabelecido para o seu registro ou para sua devolução.

Essa, sem dúvida, a melhor interpretação para a expressão contida no dispositivo e que alude à "omissão do interessado em atender as exigências legais".

Superado esse prazo, "cessarão automaticamente os efeitos da prenotação" (art. 205), restando, tão-somente, ao interessado, requerer a suscitação de dúvida para a análise dos motivos invocados pelo Oficial.

Não se pode perder de vista que o direito à suscitação de dúvida deve ser, sempre, assegurado ao apresentante.

Nessa linha de raciocínio, se o Oficial retiver, indevidamente, o título apresentado, não poderá, nesse meio tempo, cancelar a prenotação sem proporcionar ao interessado o exercício do direito à suscitação de dúvida. Por outro lado, a manifestação do apresentante deve ser imediata, subsequente à devolução com exigências, antes do decurso do prazo de trinta dias ou, caso o Oficial o exceda, assim que receber os documentos que havia entregue.

Assim, desde que o Oficial proporcione ao interessado o exercício desse direito e este não o providencie de imediato, poderá efetuar o cancelamento da prenotação e dar seguimento ao procedimento estabelecido pela legislação registrária.

Na maioria dos Estados, as Normas de Serviço das Corregedorias, ao disciplinarem os requisitos indispensáveis ao "recibo-protocolo", que deve ser fornecido ao apresentante quando da entrega do título na serventia, estipulam o prazo estabelecido para a prática do ato ou devolução com exigências, o que permite, desde logo, o exercício da fiscalização quanto à atuação do Oficial, de molde a evitar, principalmente, a fixação de prazo excessivo, ou ainda, em fase posterior, a inobservância do que foi marcado.

Pois bem, comunicado da recusa, terá o interessado direito à suscitação da dúvida, providência que poderá requerer ao Oficial.

Não lhe é assegurado, no entanto, direito a qualquer prorrogação do prazo da prenotação fora da hipótese de dúvida.

Essa regra deveria ser excepcionada nos casos de instituição de bem de família ou em procedimentos de loteamento, que demandam publicação de editais, de molde a evitar injustiças ao interessado.

(Continua na página seguinte)

Melhor andaria o legislador se conservasse o texto inicial da Lei 6.015/73 (art. 206), conforme já lembrou VALMIR PONTES, ao trazer à colação a redação primitiva nos seguintes termos:

"Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos trinta (30) dias do seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado, salvo nos casos de processo de dúvida ou de inscrição de instituição de bem de família e de inscrição de memorial de loteamento; casos estes em que o perecimento da prenotação ocorrerá após trinta (30) dias da data da publicação do último edital" (VALMIR PONTES, *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 117).

Se o Oficial, por qualquer motivo, se omitir quanto ao registro ou exame do título, poderá aquele que aguarda o cancelamento da prenotação reclamar perante o Juízo competente.

De qualquer modo, essa atitude do Oficial não subtrairá daquele que teve o seu título prenotado em primeiro lugar o direito ao registro, se possível, ou, havendo a formulação de exigências, o direito à suscitação de dúvida. O segundo título só ingressará se não houver o exercício do direito à suscitação de dúvida.

Sobre a eventual demora do Oficial, o jurista VALMIR PONTES já deixou assentado que:

"Pode ocorrer que, independentemente de dúvida ou sem motivo para deixar de fazer o registro, o Oficial não o realiza no prazo de trinta dias, contados da prenotação, por simples descaso, afluência de serviço, capricho ou má fé. Pela redação omissa do texto inicial da Lei n.º 6.015, que a Lei n.º 6.216 felizmente corrigiu, caso era de indagar-se se, mesmo assim, cessados estariam os efeitos da prenotação. Mas a resposta negativa se impunha, mesmo em face da omissão do texto anterior, porque, a admitir-se o contrário, estar-se-ia atribuindo ao Oficial o poder de anular, por negligência ou simples arbítrio pessoal, ou até em razão de circunstâncias

alheias à sua vontade e ao desejo do apresentante, o direito de prioridade ou preferência que o art. 186 faz decorrer do lançamento do título no protocolo e do número de ordem que aí haja ele tomado. Bastaria ao Oficial retardar o registro por mais de trinta dias para deixar o apresentante sem direito àquela prioridade ou àquela preferência, não obstante a apresentação anterior do seu título, e sem defesa contra a apresentação posterior de outro título sobre o mesmo imóvel. E é óbvio que a interpretação do artigo não poderia conduzir a esse resultado absurdo. O que a lei diz, realmente, é que, decorridos trinta dias da prenotação sem que o interessado haja satisfeito as exigências do Oficial ou sem requerer que ele suscite, junto ao juiz, a dúvida que tiver, ou decorridos trinta dias da data em que, julgada a dúvida improcedente, houverem sido efetivamente entregues ao interessado os seus documentos, sem que ele os apresente de novo ao Oficial, cessarão automaticamente os efeitos do lançamento do título no protocolo. É esse o entendimento razoável, pela combinação do artigo aqui anotado com os arts. 198 e 203".

Em conclusão:

Exigências legais não se confundem com as exigências feitas pelo Oficial. As primeiras precisam ser observadas previamente pelo interessado; as segundas serão atendidas se possível, observado, sempre, o prazo de trinta (30) dias, ou o que dele restar.

Por outro lado, o interessado tem o *dever* de apresentar o título em ordem, mas tem, também, o *direito* de vê-lo registrado ou recusado em 30 dias, para que possa, diante de eventual devolução com exigências, exercer o *direito* à suscitação de dúvida.

Afora a hipótese de dúvida, é vedada qualquer *prorrogação dos efeitos da prenotação*, que cessará, automaticamente, em trinta (30) dias do lançamento do título no protocolo (art. 205 da Lei 6.015/73).

HÉLIO LOBO JR.

Juiz Auxiliar da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

REGISTROS DE IMÓVEIS INSERIDOS NAS FORMAS DE MELHORIA DA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA FEDERAL

Com vistas a efetivar a quitação de créditos tributários exigíveis, que tenham por objeto tributos e penalidades pecuniárias, bem como contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias, foi editada a Lei 7.711, de 22-12-88, publicada no *Diário Ofi-*

cial da União, de 23-12-88, que dispõe sobre formas de melhoria da administração tributária.

Relativamente a atribuições delegadas ao Registro Imobiliário, pelo aludido dispositivo legal, reproduzimos o texto específico atinente a esses Ofícios:

"Art. 1.º — Sem prejuízo do disposto em leis especiais, a quitação de créditos exigíveis, que tenham por objeto tributos e penalidades pecuniárias, bem como contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias, será

(Continua na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

comprovada nas seguintes hipóteses: (...)

IV — quando o valor da operação for igual ou superior ao equivalente a 5.000 (cinco mil Obrigações do Tesouro Nacional) OTNs: (...)

b — registro em Cartórios de Registro de Imóveis;

§ 1.º — Nos casos das alíneas a e b do inciso IV, a exigência deste artigo é aplicável às partes intervenientes.

1.º) — É correto o entendimento no sentido de que as operações cujo acesso ao registro imobiliário dependem de prova de quitação devem ser apenas as que sejam pactuadas entre pessoas físicas ou jurídicas que constem da relação a ser enviada aos Cartórios pela Secretaria da Receita Federal, caso em que o registro dependerá da prova de quitação, a que se refere o § 3.º do art. 1.º da Lei 7.711/88?

R. — O melhor entendimento é o de que a prova de quitação referida no § 3.º do art. 1.º da Lei 7.711/88 é de exigir-se nos casos em que o nome do disponente constar da relação de contribu-

§ 2.º — Para os fins de que trata este artigo, a Secretaria da Receita Federal, segundo normas a serem dispostas em Regulamento, remeterá periodicamente aos órgãos ou entidades sob a responsabilidade das quais se realizarem os atos mencionados nos incisos III e IV relação dos contribuintes com débitos que se tornem definitivos na instância administrativa, procedendo às competentes exclusões, nos casos de quitação ou garantia da dívida".

Ressaltam da interpretação da Lei 7.711/88 alguns quesitos que

tes em débito administrativamente definidos, relação que aos Ofícios Imobiliários será remetida pela Receita Federal (§ 2.º, art. 1.º, Lei citada).

2.º) — Tal exigência deve abranger todas as pessoas que intervejam, a qualquer título, no ato levado a registro?

R. — A aparente extensão textual da norma não é impeditiva de sua consideração mais restrita, em ordem à utilidade do preceito. É evidente que a exigência apenas diz respeito aos disponentes, bem entendido que se refere tão-somente aos alienantes ou onerantes do imóvel. Vale dizer que o dispo-

interessam diretamente aos Registros Imobiliários com referência à sua atuação nesses procedimentos.

Atendendo a consulta formulada pelos Cartórios de Registros Públicos de São Paulo, respondeu o D. Juízo da 1.ª Vara de Registros Públicos da Capital paulista, proporcionando à classe uma melhor elucidação desse dispositivo legal.

Assim, tais quesitos podem ser resumidos nas seguintes situações:

sitivo atinge todos aqueles que de alguma forma participam da relação jurídica negocial em nome próprio, alienando, onerando ou cedendo direitos sobre imóveis.

3.º) — O valor referido no inciso IV do art. 1.º da Lei 7.711/88 equivalente a 5.000 OTNs, correspondente a NCz\$ 30.850,00, deve ser considerado na data do registro ou no da lavratura do ato sujeito a registro?

R. — O valor a ser considerado é o da data da elaboração do título. Os dispositivos contidos na Lei 7.711/88, consoante estabelece o § 2.º do art. 1.º, serão normatizados em Regulamento a ser elaborado pela Secretaria da Receita Federal.



**INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria: Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor Legislativo, Geraldo Cezar Torres Carpos (MS); Conselho Deliberativo, João Figueiredo Guimarães (AC), Stênio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Melo Flúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Ignácio Américo Rodor (ES),

Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nelson Pereira Seba (MS), Carlos Henrique Sales (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), Italo Conti Júnior (PR), Dimas Souto Pedrosa (PE), Nalla Waquim Bucar de Arruda (PI), Fernando Bezerra Falcão (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), João Pedro Lamana Paiva (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Bernardo Oswaldo Francez (SP), João Hora Neto (SE); Conselho Fiscal, Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Arnaldo Vosgerau (PR), Clóvis Vassimon (SP), Humberto Eustáquio Lisboa Frederico (MG), Ercília Maria Moraes Soares (GO); Suplentes do Conselho Fiscal, Décio da Fonseca Malta (MG), Lucy Martins Villela (PR), Walter Ulysses de Carvalho (PB); Conselho de Ética, Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Manuel Nicanor do Nascimento (SE); Suplentes do Conselho de Ética, Mauro Souza Lima (PE), Lauro Walfredo Bertoll (SC), Shirley Bica Ramos (RS).

BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1989 — N. 141

Diretor-Responsável: Carlos Fernando Westphalen Santos

Redação: Ademar Fioraneli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n.º 7.797
— SJPEP n.º 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 - Horsa I
12.º andar — conj. 1201/1202
— CEP 01311 — São Paulo-SP
Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958