

BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1989 — N.º 150

O EXAME DOS TÍTULOS PELO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS: DEVE ELE SE ATER SOMENTE AOS REQUISITOS FORMAIS OU CABE-LHE, TAMBÉM, O EXAME DO MÉRITO, RECUSANDO O REGISTRO DOS ATOS QUE A LEI PROÍBE?

É atribuição inata à atividade do registrador de imóveis a análise dos títulos apresentados a registro. E, com ela surge, conseqüentemente, um duvidoso e permanente posicionamento doutrinário, nem sempre bem acolhido ou aceito. Como forma excepcional de atuação, ressalta a possibilidade de o oficial imobiliário, dentro do universo de atribuições que lhe são inerentes, proceder, além da análise formalista dos títulos, à introspecção analítica do mérito, ao identificar que neles podem estar embutidos atos proibidos por lei, recusando-os porque a contrariam.

Não está descartada a possibilidade da recusa, por parte do oficial de registro, de títulos cujo conteúdo não se amolde à figuração típica prevista na legislação.

Entretanto, o procedimento nesses moldes quase sempre é considerado inoportuno, inconveniente e evadido de atitude comprometedora para aqueles que consideram o oficial um "mero registrador", sem a capacidade de perquirir aspectos intrínsecos do título submetido à sua apreciação, alegando-se que a ele não cabe a análise do tema de fundo, cabendo-lhe, tão-somente, examinar os requisitos formais. Alega-se que, tendo o título aspecto formalmente perfeito, não haveria como deixar de registrá-lo.

Normalmente é assim que acontece!

Contudo, é possível entender-se que, quanto a esse enfoque imediatista da análise quase superficial da titulação, deva ser possibilitada, quando bem fundamentada, uma revisão conceitual desse procedimento, a merecerem, tais situações, uma reforma de posicionamentos mais radicais.

Não pode ser desconsiderado que forma e fundo sempre se acham interligados e, assim ocorrendo, não há como negar que, ao ser analisado um título levado a registro, também quanto ao último, merecerá a devida apreciação. É bem verdade que esses casos podem ser colocados no patamar das excepcionali-

dades; contudo, não se poderá abstrair sua ocorrência no Registro de Imóveis.

O Conselho da Magistratura do Estado de São Paulo dá precedente à situação entelada, tendo decidido no seguinte sentido:

"A autoridade administrativa policia o registro público, resguardando-o da violação de suas regras próprias e peculiares, fazendo satisfazer as exigências a ele necessárias, e só por exceção, na evidência de ilegalidade ofensiva ao interesse público, se permitirá uma incursão mais profunda" (*in Revista dos Tribunais* 490/107).

Nessa mesma linha de raciocínio, o magistério de AFRÂNIO DE CARVALHO (*in Registro de Imóveis, Forense*, 1982, pp. 227-278), que em notável lição pro-lata:

"O exame da legalidade do título recai, portanto, quer sobre o aspecto de sua aptidão para mudar o direito real, inclusive o seu relacionamento com o registro, quer sobre o aspecto da idoneidade da sua forma extrínseca. Como a legalidade é aferida em vista tão-somente do que o título mostra em sua face, a passagem pelo exame não impede que, às vezes, ele se revele mais tarde um sepulcro caído devido à presença de vícios internos, invisíveis ou imperceptíveis à simples inspeção ou leitura do documento".

Portanto, nesse entendimento e, até para evitar inconveniente de tal ordem, será possível observar, quando do exame do título,

"se algum dos elementos da relação jurídica se apresenta desfigurado" (mesmo autor, *ob. cit.*).

(*Continua na página seguinte*)

Esse enfoque dado pelo eminente Civilista, que tanto tem aprofundado seus estudos pelo aperfeiçoamento do direito registral imobiliário, em última análise, considera que, assim agindo, o oficial desempenha um verdadeiro controle da legalidade, identificando uma possível desfiguração que decorra de afronta material à lei, exercendo um controle de sua tipicidade.

O Des. Affonso de André (CSM-SP), em relatório proferido, em julgado daquele colegiado paulista, manifestou-se nesse sentido, robustecendo o posicionamento daqueles que entendem deva o registrador aprofundar sua exegese, ao pronunciar-se que

"cabe ao Oficial recusar o registro de atos que a lei proíbe" (Ação Cível de 11.11.82, CSM-SP).

O direito brasileiro, da mesma forma que o direito alemão, abriga o princípio da legalidade ou legitimidade, face ao que a validade do registro depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem e da faculdade de disposição do alienante. Nosso direito, situando a figura do acordo jurídico-obrigacional, pressupondo que as partes manifestem seu consentimento a todas as estipulações ajustadas entre elas, ao contrário do direito alemão, que põe o negócio jurídico na figura artificial de um mero acordo abstrato, revela-se, nesse particular, superior ao germânico, quando dá proteção ao terceiro adquirente de boa fé, sem desnaturar o ato transmissivo.

Contudo, somente o exame prévio da legalidade dos títulos é que demonstrará a correspondência constante entre a situação jurídica e a situação registral, de tal modo que, com isso, o público possa ter a credibilidade no registro.

Aliás, esse exame é determinado pelo próprio CCB que, embora situando-o em seção específica da hipoteca (art. 834), deveria tê-lo localizado na seção específica do Registro de Imóveis. Esse procedimento já constara do antigo Regulamento, que não figura repetido na Lei 6.015/73, muito embora, no antigo dispositivo de normas registrárias (Decr. 4.857/39, art. 215), o exame da legalidade dos títulos figurasse subtendido na exigência de o registrador, no processo de dúvida, apreciar a regularização dos títulos.

Na verdade, o Registro de Imóveis, como afirma AFRÂNIO DE CARVALHO,

"é um autêntico gargalo e, por isso, ao atender o princípio da legalidade, é indispensável que os títulos sejam analisados profundamente, porque nem sempre o interessado conhece os requisitos formais, estudando o conteúdo dos documentos, num verdadeiro retrospecto mental e numa inspeção ocular mais demorada, recapitulando, cada uma, as possíveis irregularidades poderá embargá-los, até mesmo porque, se deixar transitá-los, estará envolvendo sua própria responsabilidade" (ob. cit.).

Andou correto o legislador quando inseriu, como dispositivo obrigatório, a elaboração dos títulos notariais e judiciais à vista de certidão do Registro Imobiliário (art. 225, *fine*, Lei 6.015/73), com o que eles estariam escorreitos e, por isso mesmo, livres de prováveis dados discordantes dos registros, que tanto prolongam o exame da legalidade.

Lamentavelmente, o exame da legalidade dos títulos ainda não contém determinação expressa em lei. Por ora, a norma legal limita-se na prevenção. Tendo dúvida sobre a legalidade do título levado a registro deve declará-la por escrito a quem requerer, depois de referir, em forma de prenotação, o pedido no livro respectivo.

Esse vácuo deixa ainda em suspenso o fato de se saber até onde pode ir o exame da legalidade, sem que com isso se queira investir o oficial de dupla jurisdição: a voluntária e a contenciosa.

Mesmo assim, o exame deve ater-se apenas ao título propriamente dito, atentando-se tão-só para a parte pertinente ao aspecto do registro, desprezando-se as outras matérias que possam conter a titulação e que devam merecer a apreciação de outros órgãos.

Como os demais registros públicos, ao Registro de Imóveis está afeta dupla atribuição, não só face ao território onde atua, como pela própria matéria sobre que versa.

Poderão ocorrer situações em que, fatalmente, se estabelecerá um verdadeiro conflito de atribuições com a autoridade judiciária que, apoiando a dúvida do oficial, assume o controle da apreciação da legalidade. E, como faltam dispositivos legais especiais, prevalecem, como artifício regulador para estabelecer a competência de tal exame, as disposições gerais que vingam para a autoridade judiciária, a quem estaria afeto pronunciar-se sobre um ato jurídico viciado e que, como consequência, impediria a produção de efeitos correspondentes ao seu conteúdo.

Essas disposições permitem declarar de ofício — administrativamente — as nulidades de pleno direito, incapazes de serem supridas. Contudo, de outra forma, vedam reconhecer de ofício as anulabilidades que, na forma contenciosa, exigem processo regular e sentença.

No caso da nulidade, que produz efeito *ipso iure*, decorrente tão-só da própria existência do vício, o registrador, ao examinar o título, em procedimento próximo ao da jurisdição voluntária, deve considerar motivo para opor a dúvida, vetando o registro requerido, sob o princípio de que, como delegado do serviço público, lhe compete negar sua colaboração aos negócios manifestamente nulos.

Avançando nesse particular, um grupo de opinião, indagando até onde poderá trafegar o registrador no exame da legalidade, acredita que ele deve ater-se, tão-só, às nulidades de pleno direito, pronun-

(Continua na página seguinte)

ciáveis de ofício, não podendo estender-se às anulabilidades que, envolvendo interesse público, devem ser invocadas somente pelos interessados, em impugnação contenciosa.

Todavia, outra corrente acredita que essa linha de separação, procurando diminuir a competência do registrador, descaracteriza a finalidade do registro, justamente a de imprimir segurança aos direitos reais, impedindo, com prévia atuação, futuras demandas e fazendo com que a imagem do registrador revele sempre uma fiel situação jurídica. Com esse raciocínio, chega-se a admitir que o exame da legalidade deva estender-se às anulabilidades, desde que o vício seja perceptível e ostensivo.

Nesse sentido, é prática já dominante na área de registros públicos que o exame da titulação deva ultrapassar o das nulidades e alcançar as anulabilidades ostensivas. Assim, livre de qualquer discrepância, pode ser admitida a possibilidade, como regra, de poder o oficial imobiliário levantar toda e qualquer suspeita, tanto com relação às formalidades externas, quanto às internas, desde que elas provenham, única e exclusivamente, do título submetido ao seu exame.

Dessa forma, o título haverá de ser examinado nos dois sentidos previstos em nosso direito: causal, sob o ponto de vista do direito; e documental, como instrumento probatório do direito. O exame se dará, de um lado, quanto aos elementos da relação jurídica relativos à sua figuração, perfeita ou não; e, de outro lado, com relação aos requisitos que lhe compõem a forma externa. Nesse entendimento, num título transmissivo de propriedade se examinaria a venda e a escritura.

Estabelecido este enfoque, passa a ser entendido que o exame da legalidade documental (título) atinge o aspecto de sua aptidão para mudar um direito real, especialmente o seu relacionamento com o registro, bem como invoca a exegese da idoneidade da forma extrínseca.

De todos os títulos arrolados no art. 221 da Lei de Registros Públicos, as cartas de sentença nem sempre são apresentadas de acordo com as necessidades do Registro de Imóveis, não correspondendo os seus elementos informadores (partes ou imóveis) com as fontes de onde promanam, apresentando-se com grande incidência de erros, resultando em recusa pelos oficiais de Registro de Imóveis, com devolução para consertos que acabam protelando o registro, para incomodidade das partes interessadas.

Nesse caso, pontificam os formais de partilha e as cartas de arrematação como títulos judiciais mais truncados, da mesma forma como acontece com os mandados, que, numa incidência preocupante, omitem os requisitos essenciais e indispensáveis ao registro

e que ocasionam a impossibilidade de seu cumprimento, até que seja complementado com os subsídios indispensáveis e previstos na lei, como estatui o art. 226 da Lei dos Registros Públicos:

"os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial".

Por isso, caso os títulos judiciais, como os particulares e públicos, deixem de atender aos requisitos (forma e fundo) que devem integrá-los, não estarão imunes de ser recusados no Ofício. Basta que o registrador identifique que o título não se encontra entre os direitos registráveis, como determina a lei.

De nada adiantaria o seu registro, pois, nessas condições imperfeitas, a lei lhes nega qualquer efeito (art. 145, n.º 4, *fine*, CCB).

É preciso firmar-se de vez o entendimento de que o registro não é a foz para onde rolam todos e quaisquer títulos. Nele são acolhidos aqueles que detenham uma posição jurídico-real.

A experiência nos demonstra que muitas vezes as partes, sem entenderem as minúcias requeridas, acabam, por imprudência, estabelecendo uma situação de confronto com os ofícios, sem saber que o registrador, utilizando a sua cautela, está, como uma sentinela, fortalecendo o próprio direito daqueles que, menos avisados, nem sequer imaginam que o título imperfeito nada lhes garante.

O registrador, portanto, deve atuar firme na sua condição de exegeta, recusando tudo o que não sendo inscritível nenhum direito seja capaz de gerar.

Nessas circunstâncias, compete ao registrador redobrar sua vigilância, a fim de rejeitar a recepção de títulos irregistráveis.

Uma vez desacolhidos tais títulos, passa o registrador à cena seguinte, ou seja, ao exame dos títulos registráveis, tendo-os como alvo de investigação, apreciando-lhes a legalidade, permitindo-se identificar o título em si, assim como a sua concordância com o registro, na seqüência de um itinerário com pontos interrogativos, de indagação, capazes de assegurar sua perfectibilidade e compatibilidade com o procedimento registrário.

É importante reforçar que, tendo o registro por fundamento atos negociais e atos judiciais, o exame da legalidade deve direcionar-se a uns e outros, apenas atentando para o fato de que, com referência aos últimos, cabe-lhe apenas a apreciação dos aspectos de sua formalização, não lhe competindo entrar no mérito dos assuntos que os envolvem. Contudo, se a averiguação revelar insuficiência de formalidade externa, qualquer que seja a origem do título, o registro deixará de ser cumprido.

(Conclui na página seguinte)

Há que ser considerada a decorrência do intervalo de tempo que medeia a apresentação do título, dando início ao exame de sua legalidade a partir de sua prenotação e que se encerra com o registro. Esse tempo, não raro, muitas vezes pode parecer demasiado longo aos interessados. Não importa! O que ressalta é a acuidade desenvolvida pelo registrador em examiná-lo à luz dos preceitos legais, sem preocupar-se com a brevidade que geralmente conduz a interpretações aparentes e superficiais.

A sua preocupação deve ser a de estabelecer condições compatíveis com a apreciação das exigências, auscultando-lhe a exatidão, dentro de um espaço aceitável de brevidade. Para tanto, basta que o registrador organize um roteiro objetivo e básico, criando um processo de identidade da qualificação dos títulos, que até pode se aproximar dos moldes da jurisdição voluntária.

A aplicação do exame da legalidade levará o registrador a observar a autenticidade do instrumento, a identidade das partes e do objeto, aliados ao seu relacionamento com o registro, envolvendo, nessa

observação, os princípios registrais da prioridade, da continuidade e da especialidade.

O exercício dessa dinâmica impedirá a invasão de instrumentos despidos de legalidade ou inadmissíveis pela sua própria natureza.

Nesse entendimento, extensivo e abrangente, mas sem querer estimular o excesso de zelo, deve o registrador municiar-se com extrema dedicação, no sentido de, adotando triagem adequada, recepcionar apenas os títulos realmente legítimos.

Assim, ocorre um momento decisivo na apreciação dos instrumentos, muito próximo de um exercício judicante, justamente quando o registrador atua como um julgador da titulação que lhe é conferida à apreciação. Nesse instante, não deve abrir mão de sua prerrogativa exponencial: o de ser um analista justo e criterioso. Assim procedendo estará consagrando a importância que lhe é delegada, e nem sempre bem entendida, de verdadeiro guardião dos direitos reais!

CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS

Oficial do Registro de Imóveis de Lajeado-RS

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Construções edificadas em imóvel rural, como currais, paióis, cocheiras etc., estão sujeitas a averbação na matrícula do imóvel, ou na transcrição? Nesse caso, é necessária a apresentação da Certidão Negativa de Débitos do IAPAS relativa a essas construções?

R. A Lei Orgânica da Previdência Social, ao tratar das averbações de benfeitorias, exigindo a CND para a primeira operação imobiliária e, mais adiante, quando exigiu essa prova para a averbação, não fez distinção entre imóveis rurais e urbanos. Dessa forma, a Lei tem validade para imóveis urbanos e rurais, não fazendo nenhuma distinção.

É importante atentar para o fato de que essas situações não devem ser confundidas com a isenção prevista para construções até 70m². Esses casos são específicos para edificações construídas pelo sistema de mutirão e sem participação de mão-de-obra assalariada.

G. V. S.



**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 Fioranelli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor Legislativo, Geraldo Cezar Torres Carpos (MS); **Conselho Deliberativo,** João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Melo Fiúza (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), Naila 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), Erlicia Maria Moraes Soares (GO); **Suplentes do Conselho Fiscal,** Délcio da Fonseca Malta (MG), Lucy Martins Vilella (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 Bertoli (SC), Shirley Bica Ramos (RS).

BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1989 — 150

Diretor-Responsável: Carlos Fernando Westphalen Santos

Redação: Ademar Fioranelli

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