

O PAPEL DO TABELIÃO E DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS PARA A EFICÁCIA E SEGURANÇA JURÍDICA DOS DIREITOS REAIS IMOBILIÁRIOS.

Maria Aparecida Bianchin¹
Hamilton Benedito Ferreira Teixeira²

RESUMO

O paper tem por objetivo abordar as interações e intersecções entre os sistemas notarial e registral imobiliário, delimitando contornos legais, objetivos e limites, e sustentar a tese do necessário respeito à independência funcional dos notários e registradores, a partir das típicas atividades de tabelionato de notas e registro de imóveis.

Palavras-chave: Notários. Registradores de Imóveis. Serviço Extrajudicial. Independência Funcional.

1. INTRODUÇÃO

Rotineiramente o trânsito imobiliário enfrenta exigências apontadas, por notários e registradores, que não são consentâneas à legislação vigente acerca dos requisitos da escritura pública, e aplicáveis ao caso concreto, ou inerente aos registros públicos, de modo a tornarem desnecessárias as próprias requisições, e o seu consequente cumprimento, promovendo distorções jurídicas em relação ao próprio contexto das atividades. Visando promover necessária distinção entre os papéis atribuíveis à cada ator no cenário normativo proposto, o presente *paper* abordará interações e intersecções entre os sistemas notarial e registral imobiliário, a partir de seus contornos legais, objetivos e limites, e do necessário respeito à independência funcional dos notários e registradores e as atividades típicas de tabelionato de notas e registro imobiliário.

2. DAS ATRIBUIÇÕES DO NOTÁRIO OU TABELIÃO E DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS – INTERPRETEÇÃO SISTÊMICA E PRINCÍPIOS INFORMADORES DA ATIVIDADE – DA NECESSÁRIA PREVENÇÃO AO CONFLITO

Prefacialmente importa salientar que, nos termos da Lei dos Notários e Registradores - nº 8935/94, existem delimitações funcionais claras, a saber:

Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.”

(...)

Art. 6º Aos notários compete:

I - formalizar juridicamente a vontade das partes;

¹ Tabeliã e Oficiala e Registradora. Mestranda em Direito.

² Advogado. Pós-graduando em Direito do Agronegócio, Compliance e Integridade Corporativa.

II - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo;
III - autenticar fatos.

Art. 7º A os tabeliães de notas compete com exclusividade:

I - lavrar escrituras e procurações, públicas;

II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;

III - lavrar atas notariais;

IV - reconhecer firmas;

V - autenticar cópias.

Parágrafo único. É facultado aos tabeliães de notas realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato.

Art. 12. A os oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas.

Assim, a lei não deixa dúvidas acerca das competências dos notários ou tabeliães e dos registradores de imóveis, ambos revestidos de fé pública no exercício de suas funções.

Todavia, comumente temos observados exigências que não levam em conta a denominada *fé pública notarial*, atribuída aos tabeliães de notas por força da legislação respeitante, bem como aos princípios norteadores da atividade. Vejamos que a doutrina de Luiz Guilherme Loureiro que *tanto o notário quanto o registrador são profissionais do Direito a quem a lei impõe o dever de velar pela segurança, validade e eficácia do negócio jurídico*, todavia, a função notarial reserva-se predominantemente à *realização da segurança dinâmica ou do tráfico jurídico, enquanto a função registral tem por escopo a segurança estática*³.

Notários e Registradores, embora autônomos em suas respectivas especialidades, devem ser figuras complementares no contexto socioeconômico em que estão inseridos, e se dedicar ao ideal do eficaz trânsito imobiliária, dotado de segurança jurídica, publicidade e autenticidade. Se de um lado, a função notarial é exercida a partir dos princípios informadores pautados na *legalidade*, além dos deveres ínsitos à atividade, que se instrumentaliza como elemento de desjudicialização e mecanismo de justiça preventiva, em prol da formação e formalização de um direito, a função qualificadora, exercida no registro imobiliário, visa a averiguação de pressupostos extrínsecos e intrínsecos, todavia, ressaltando a doutrina autorizada que *o entendimento mais correto é aquele segundo o qual o registrador apenas pode – no exame de qualificação – vedar o acesso do título notarial que contiver nulidade absoluta e manifesta*⁴. Ainda, adverte o citado autor que ao registrador de imóveis não cabe contraposição à fé pública do documento notarial, uma vez que tal efeito *não*

³ LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. 7. ed. – Salvador : Editora Juspodivm, 2016. p. 550.

⁴ Ibid. p. 548

*pode ser contrariado pela Administração Pública (art. 19 CF), e apenas impugnada em sede judicial*⁵.

Sobre interpretação extensiva e analogia, Miguel Reale⁶, com extrema propriedade, leciona que “*a analogia atende ao princípio de que o Direito é um sistema de fins*” e pelo processo analógico estende-se a um caso que não foi previsto pelo legislador, o previsto para outro semelhante, em igualdade *ratio*. Reale elenca atemporal ensinamento⁷, *onde há a mesma razão deve haver a mesma disposição de direito*. A resposta ampliada de um caso para o outro responde a uma ordem lógica substancial, que termina por atingir as finalidades fundamentais do serviço extrajudicial, sendo a prevenção da *lide* e a segurança jurídica, que resultam na pacificação social e a plenitude da vida.

A interpretação extensiva, entretanto, deve ser vista como “*forma de integração*”. Nesta modalidade parte-se da admissão de que a norma é existente, “*sendo suscetível de aplicação desde que estendido seu entendimento além do que usualmente se faz*”. Firmes na lição de Carnelutti⁸, entendemos por uma integração do ordenamento realizada graças aos seus próprios meios (*auto-integração*).

Ou seja, a forma a se tratar o caso exaure-se nas disposições formais já postas pelo sistema, ajustadas por métodos interpretativos conduzidos por limitações principiológicas⁹. Essas limitações também são o âmago de motivação a ser utilizado pelo notário e registrador, pois para que se faça valer as ideais da atividade, por vezes atender ao rigor mandamental conservador do texto legal é ato nocivo.

3. DA BASE LEGAL E NORMATIVA PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS PÚBLICAS E PARA A QUALIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

A sistemática eleita para alicerçar o modelo pátrio, prevê a ocorrência de planos distintos, mas complementares entre si, para a efetivação do trânsito imobiliário, onde, de um lado, temos atividade vocacionada à *autenticidade*, e de outro, atividade voltada à publicização. Vejamos o que dispõe o Código Civil Brasileiro, nos seguintes artigos:

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

§ 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:
I - data e local de sua realização;

⁵ Ibid. p. 550/551.

⁶ Reale, Miguel. Lições Preliminares do Direito. – 27. ed. – São Paulo : Saraiva, 2002. p. 295/302.

⁷ Do latim ***ubi eadem ratio, ibi eadem juris dispositio***

⁸ Carnelutti, Francesco. – Teoria Generale del Diritto, 3ª ed., Roma, 1951.

⁹ Vejamos que a própria Lei 6.015/73 tem disposição recente, por alteração de MVP 1085, sobre os critérios pautados na especialização subjetiva. *Vide* Art. 176, II, (...) § 16. Não sendo suficientes os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, será exigida a retificação, no caso de requerimento do interessado na forma prevista no § 14, perante a circunscrição de situação do imóvel. (Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021) § 17. Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade. (Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021). **Ora, se a lei possibilita a complementação até na hipótese de ausência do elemento, quem dirá permitir ao registrador que realize a qualificação lastreada em título apresentado, que não pende de requisitos formais, como é o caso em tela.**

- II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;
- III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;
- IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;
- V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;
- VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;
- VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

A Lei 7.433/85, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências, assim prescreve:

Art 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos **documentos de identificação das partes**, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

O Decreto 93.240/86 regulamenta a Lei nº 7.433/85, e dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências, por sua vez esclarece:

Art 1º Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:

III - as certidões fiscais, assim entendidas:

b) em relação aos imóveis rurais, o Certificado de Cadastro emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com a prova de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado ou, quando o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, do Imposto Territorial Rural correspondente ao exercício imediatamente anterior;

A Lei nº 6.015/73 (Registros Públicos), prescreve o que deve conter a matrícula, registros e averbações no Registro de Imóveis, a saber:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

II - são requisitos da matrícula:

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: ([Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001](#))

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

A Lei Federal nº 4.947/66, dispõe:

Art. 22 - A partir de 1º de janeiro de 1967, somente mediante apresentação do Certificado de Cadastro, expedido pelo IBRA e previsto na [Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964](#), poderá o proprietário de qualquer imóvel rural pleitear as facilidades proporcionadas pelos órgãos federais de administração centralizada ou descentralizada, ou por empresas de economia mista de que a União possua a maioria das ações, e, bem assim, obter inscrição,

aprovação e registro de projetos de colonização particular, no IBRA ou no INDA, ou aprovação de projetos de loteamento

§ 1º - Sem apresentação do Certificado de Cadastro, não poderão os proprietários, a partir da data a que se refere este artigo, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais.

§ 2º - Em caso de sucessão causa mortis nenhuma partilha, amigável ou judicial, poderá ser homologada pela autoridade competente, sem a apresentação do Certificado de Cadastro, a partir da data referida neste artigo.

§ 3º A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, exigida no *caput* deste artigo e nos §§ 1º e 2º, far-se-á, sempre, acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa previstos no [art. 20 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996](#). [\(Redação dada pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001\)](#)

§ 4º Dos títulos de domínio destacados do patrimônio público constará obrigatoriamente o número de inscrição do CCIR, nos termos da regulamentação desta Lei. [\(Parágrafo incluído pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001\)](#)

§ 5º Nos casos de usucapião, o juiz intimará o INCRA do teor da sentença, para fins de cadastramento do imóvel rural. [\(Parágrafo incluído pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001\)](#)

§ 6º Além dos requisitos previstos no [art. 134 do Código Civil](#) e na [Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985](#), os serviços notariais são obrigados a mencionar nas escrituras os seguintes dados do CCIR: [\(Parágrafo incluído pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001\)](#)

I – código do imóvel; [\(Inciso incluído pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001\)](#)

II – nome do detentor; [\(Inciso incluído pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001\)](#)

III – nacionalidade do detentor; [\(Inciso incluído pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001\)](#)

IV – denominação do imóvel; [\(Inciso incluído pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001\)](#)

V – localização do imóvel. [\(Inciso incluído pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001\)](#)

O Provimento nº 42/2020-CNGCE-CGJMT, está organizado por especialidades, de forma que os dispositivos normativos que devem ser atendidos por tabeliães e por registradores de imóveis, encontram-se em posições topográficas distintas, devendo cada especialidade observar as normas que lhe são pertinentes.

Os arts. 305 e 306 da CNGCE devem ser interpretados em conjunto, e têm como destinatário o tabelião de notas, por estarem situados em disposição própria à especialidade, a saber:

Art. 305. Antes da lavratura da escritura, deverão ser observados os seguintes pontos:

I - se os documentos comprobatórios da titularidade do direito estão em perfeita ordem e, tratando-se de imóveis, se estão registrados e acompanhados de certidão de ônus;

II - nos casos de procuração, se o instrumento continua em vigor, se confere os necessários poderes e se os nomes das partes coincidem com os correspondentes aos do ato a ser lavrado, de modo que: a) na hipótese de ter sido lavrada no Estado de Mato Grosso, o instrumento deverá ser conferido pela Central Eletrônica de Integração e Informação dos Serviços Notariais e Registrais - CEI (tanto o teor do documento quanto a firma do preposto da serventia com aquela depositada em seus arquivos); b) na hipótese de ter sido lavrada em outra comarca, o instrumento deverá ser conferido para constatar se tem a firma de quem o assinou naquele serviço notarial no Estado de Mato Grosso, sendo que, em caso de inexistência, a conferência deverá ser feita via Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados - Censec; c) diante da impossibilidade de conferência dos itens "a" e "b" deste inciso, o instrumento deverá ser conferido por correio eletrônico oficial (e-mail) disponível no site do sistema Justiça Aberta do CNJ; d) no caso de haver sido tomada nos Consulados Brasileiros, o instrumento deverá ser conferido para constatar se a procuração atende a todas as exigências legais, inclusive no que tange à tradução para o vernáculo por tradutor público, à assinatura do Cônsul e ao registro em cartório de títulos e documentos;

III - se as partes interessadas aceitam celebrar o ato com fundamento na procuração apresentada;

IV - se o alvará judicial diz respeito exatamente ao negócio jurídico pretendido e se a firma do magistrado em questão está autenticada pelo cartório judicial, no caso de processo físico, ou se foi assinado por certificado digital;

V - se há regularidade na guia quitada do recolhimento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR ou na certidão emitida no endereço eletrônico da Receita Federal do Brasil - RFB;

VI - se há regularidade da prova do pagamento do Imposto de Transmissão e se os vendedores estão quites com a Previdência Social, nos termos da lei;

VII - se há a regularidade da representação da pessoa jurídica, quando esta for parte, devendo o tabelião exigir a apresentação de certidão atualizada da Junta Comercial ou do órgão onde houver sido registrado seu ato constitutivo, podendo, inclusive, exigir, se esta não for clara ou suficiente, o contrato social com as alterações posteriores;

VIII - se não existem débitos condominiais;

IX - se foram observadas as disposições referentes à Lei n. 5.709/1971, regulamentada pelo Decreto n. 74.965/1974, à Lei n. 6.634/1979 e à Lei n. 8.629/1993, quando da aquisição e/ou arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros.

Parágrafo único. Deverá ser formado um processo com cópia dos documentos de identificação pessoal das partes e intervenientes e dos documentos que forem exigidos de todos os atos que praticar, arquivando-os na serventia, bem como deverá ser consignado no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do imposto de transmissão inter vivos ou causa mortis, as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações:

I - o lugar onde foi lido e assinado o ato notarial, com indicação do endereço completo, em não se tratando da sede do serviço notarial e/ou de registro;

II - a data do ato, com indicação, por extenso, de dia, mês e ano;

III - o nome e a qualificação completa das partes, intervenientes e testemunhas, com indicação de nacionalidade, estado civil, nome e qualificação completa do

cônjuge, regime de bens e data do casamento, vedada a utilização da expressão “regime comum”, profissão, domicílio, número do documento de identificação, indicação da respectiva repartição expedidora, número de inscrição no CPF, quando for o caso; tratando-se de pessoa jurídica, certidão simplificada da Junta Comercial, sua denominação, sede, número de inscrição do CNPJ e inscrição estadual, se obrigatória, a qualificação do respectivo representante e referência aos elementos comprobatórios da regularidade da representação;

IV - a qualificação completa do cônjuge do adquirente do imóvel nas escrituras públicas e no registro;

V - a natureza do negócio jurídico e do seu objeto, sendo que, especialmente no caso de imóveis, deverão ser feitas as seguintes menções: a) individualização do imóvel com todas suas características, número da matrícula no registro de imóveis, a circunscrição a que pertence e, na hipótese de não estar matriculado, lugar, as características e as confrontações, exceto tratando-se de imóvel urbano, quando então deverá observar o disposto no art. 2º da Lei n. 7.433/1985;

b) título de aquisição do alienante, mencionando-se a natureza do negócio, o instrumento que o documenta, o valor, o número do registro se houver e em qual serventia foi registrado, além de observar a regra do § 2º do art. 1º da Lei n. 7.433/1985;

c) declaração de que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais e, caso contrário, especificá-los;

d) cientificação das partes sobre a possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, nos termos do art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, conforme Orientação n. 3/2012 do CNJ;

VI - o valor ou preço, diante da declaração de que foi feito em dinheiro o pagamento, forma e condições deste; se for em cheque, no todo ou em parte, o seu valor, o número e o banco contra o qual foi sacado;

VII - a declaração de que foi dada a quitação da quantia recebida, quando for o caso;

VIII - a declaração de que a escritura foi lida em voz alta diante dos contratantes, que a aceitaram como está redigida;

IX - a indicação da documentação apresentada e o arquivamento dos documentos exigidos em lei;

X - o documento comprobatório original do pagamento do imposto de transmissão ou, em caso de extravio, a apresentação de certidão do órgão tributante, consignando a regularidade do pagamento, o número da guia, o valor e a data da quitação;

XI - o documento comprobatório de inexistência de débito do Instituto Nacional de Seguro Social - INSS, se for o caso, **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, certidão de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, ou certidão positiva com efeito negativo ou comprovante de quitação do ITR relativo aos últimos 5 (cinco) exercícios, se for exigido**; XII - a declaração do alienante sobre a inexistência de débitos;

XIII - a declaração do alienante sobre a inexistência de débitos junto ao condomínio ou a quitação expedida pelo síndico;

XIV - o código de consulta gerado (hash) na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, quando for o caso; XV - o número do selo e o valor dos emolumentos devidos pela prática do ato;

XVI - as notas de “em tempo”, se necessárias;

XVII - as assinaturas das partes e demais intervenientes;

XVIII - o encerramento do ato.

§ 1º A apresentação das certidões previstas no inciso IV do art. 1º do Decreto n. 93.240/1986 não eximirá o outorgante da obrigação de declarar na escritura pública, sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel e de outros ônus reais, incidentes sobre ele, exceto a certidão de feitos ajuizados.

§ 2º As certidões referidas na alínea “a” do inciso III do art. 1º do Decreto n. 93.240/1986 somente serão exigidas para a lavratura das escrituras públicas que impliquem a transferência de domínio e a sua apresentação poderá ser dispensada

pelo adquirente que, neste caso, responderá, nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos fiscais existentes.

§ 3º Nas escrituras lavradas em decorrência de autorização judicial, serão mencionados todos os elementos de identificação constantes do respectivo alvará.

§ 4º Quando se tratar de escrituras de bens imóveis, na qualificação das partes deverá constar declaração de que convive, ou não, em união estável, e, em caso positivo, a qualificação completa da(o) convivente.

§ 5º Sendo o vendedor pessoa jurídica, de direito público ou privado, deverá expressamente constar na escritura pública a Certidão Negativa de Débito - CND da Previdência Social e a certidão conjunta, emitida pela Receita Federal do Brasil - RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN, relativa a tributos federais e dívida ativa da União, sendo dispensada a apresentação das mesmas, quando se tratar de empresa que explore, exclusivamente, atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa, devendo tal declaração ser consignada expressamente na escritura.

§ 6º A escritura deverá consignar, com relação a cada uma das certidões emitidas por intermédio da internet, a sua denominação, se certidão negativa ou certidão positiva com efeitos de negativa, o seu código respectivo, data de emissão e data de validade.

Por sua vez, os arts. 595 e 926 da CNGCE também devem ser interpretados em conjunto, mas tem como destinatário o registrador de imóveis, a saber:

Art. 595. O livro n. 2 - Registro Geral será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos atribuídos ao registro de imóveis e não atribuídos ao livro Registro Auxiliar, previstos no art. 167 da Lei n. 6.015/1973.

Parágrafo único. A escrituração do livro Registro Geral obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência da Lei n. 6.015/1973;

II - são requisitos da matrícula:

a) número de ordem, que seguirá ao infinito;

b) data;

*c) identificação do imóvel, que será feita com indicação: se rural, da denominação e suas características, das confrontações, da localização, da área, **do código do imóvel constante do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR e do Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF**; se urbano, de suas características e confrontações, da localização, da área, do logradouro, do número e de sua designação cadastral, se houver;*

d) nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como, tratando-se de pessoa física: estado civil, profissão e número do CPF, documento de identificação ou, à falta deste, sua filiação; se casado, deverá constar a data do casamento, o regime de bens adotado, o nome do cônjuge e sua nacionalidade, e nas situações em que o regime patrimonial for diverso do comum, as informações sobre a escritura de pacto antenupcial e do respectivo registro imobiliário e, se em união estável, deverá constar a qualificação completa do companheiro, devidamente comprovada por escritura pública ou termo de reconhecimento judicial;

e) tratando-se de pessoa jurídica ou empresário individual, o número do seu registro constitutivo no registro competente, a sede social e o número do CNPJ;

f) número do registro anterior;

III - são requisitos do registro:

a) data do protocolo e do registro;

b) nome, domicílio, residência e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como, tratando-se de pessoa física: estado civil, profissão e o número do CPF, documento de identificação ou, à falta deste, sua filiação; se casado, deverá constar a data, o regime de casamento, o nome do cônjuge e sua nacionalidade, e nas situações em que o regime patrimonial for

diverso do comum, as informações sobre a escritura de pacto antenupcial e do respectivo registro imobiliário e, se houver representantes, sua qualificação e as especificações do documento que comprova a representação; se em união estável, deverá constar a qualificação completa do companheiro;

c) tratando-se de pessoa jurídica ou empresário individual, o número do seu registro constitutivo no registro competente, a sede social e o número do CNPJ, a qualificação dos seus representantes, bem como as especificações do documento que comprova a representação;

d) qualificação, nos mesmos moldes, dos comparecentes (anuentes e/ou intervenientes) nos respectivos títulos;

e) título da transmissão ou do ônus;

f) forma do título, sua procedência e caracterização;

g) valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houve

(...)

Art. 926. Para o registro da compra e venda, é necessário que na escritura pública constem os seguintes elementos e referências:

I - qualificação completa das partes, de acordo com os requisitos deste Código e da Lei n. 6.015/1973;

II - descrição do imóvel, conforme os dados da certidão de inteiro teor, ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias da matrícula respectiva, expedida pelo registro imobiliário competente, com validade de 30 (trinta) dias, com referência expressa à sua data de emissão; III - determinação do valor do negócio jurídico e das condições de pagamento, fixado em moeda oficial e corrente;

IV - declaração de quitação do preço do imóvel pelos alienantes, no caso de pagamento à vista; V - referência à certidão negativa de débito tributário do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, no caso de imóvel urbano;

VI - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, emitida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, e da certidão negativa do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, da Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, no caso de imóvel rural;

VII - certidão negativa de terreno de Marinha ou certidão de autorização para transferência do aforamento ou ocupação expedida pela Secretaria do Patrimônio da União, quando se tratar de imóvel de Marinha; VIII - comprovante de recolhimento do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI, devido ao Município de situação do imóvel, com indicação do número da inscrição municipal, sequencial, número do processo, valor de avaliação fiscal, valor do imposto, data do pagamento e agente arrecadador do imposto, podendo ser substituído pela correspondente certidão negativa de ITBI;

IX - certidões de ações e execuções existentes contra o vendedor, na comarca de situação do imóvel e na comarca do seu domicílio, expedidas pelos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal, e certidão da Justiça do Trabalho (certidão de débitos trabalhistas ou sua dispensa pelas partes);

X - certidão negativa de débitos trabalhistas;

XI - declaração de quitação das taxas de condomínio, no caso de unidades imobiliárias autônomas reguladas pelo regime de condomínio edilício ou de lotes;

XII - referência do registro e lançamento da compra e venda na Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI, da Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB;

XIII - assinatura do tabelião ou do substituto legal designado.

§ 1º Ressalvadas possíveis pendências de averbação na respectiva matrícula, é vedada a formulação de exigências, pelo cartório de registro de imóveis, de outros requisitos e documentos além dos expressamente constantes neste artigo.

§ 2º Os instrumentos e contratos particulares de compra e venda deverão observar, para a viabilização do seu registro, no que couber e não for legalmente excepcionado, as mesmas exigências previstas para a escritura pública.

§ 3º Os requisitos do título de compra e venda, previstos neste artigo, aplicam-se, no que couber, aos demais títulos de alienação de imóveis, de caráter oneroso ou gratuito

Pois bem, cabe ao tabelião de notas a observação da norma administrativa contida nos Arts. 305 e 306, e ao registrador de imóveis, a norma administrativa contida nos Arts. 595 e 926, todos da CNGCE.

Costumeiramente a função qualificadora *registral* das escrituras lavradas por esta Tabeliães, é realizada com base no art. 306, sem interpretar o arcabouço legislativo e normativo pertinente, deixando de observar a qualificação registral imobiliária, que deve ser realizada a partir dos dispositivos que lhe são pertinentes. Tal assertiva se impõe para que haja respeito às funções que são atribuídas ao notário ou tabelião e ao registrador de imóveis pela Lei nº 8.935/94.

4. DAS INTERAÇÕES E INTERSECÇÕES ENTRE OS SISTEMAS NOTARIAL E REGISTRAL IMOBILIÁRIO – CONTORNOS LEGAIS, OBJETIVOS E LIMITES – DO NECESSÁRIO RESPEITO À INDEPENDÊNCIA FUNCIONAL DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES E A ATIVIDADE TÍPICA DE TABELIONATO DE NOTAS.

Evidentemente que, pela responsabilidade que recai sobre o notário, bem como pelo dever que possui de preservar a legalidade e a segurança jurídica dos atos praticados, a formalização dos atos notariais não ocorre de maneira mecânica, muito pelo contrário, compete ao notário verificar, em conformidade aos requisitos legais, todos os aspectos ínsitos ao ato a ser praticado. Nesse sentido, o par. Único, do art. 7º, da lei nº 8.935/94, diz o seguinte:

Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

- I - lavrar escrituras e procurações, públicas;
- II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;
- III - lavrar atas notariais;
- IV - reconhecer firmas;
- V - autenticar cópias.

Parágrafo único. É facultado aos tabeliães de notas realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato.

O notário e oficial registrador devem, e podem, atuar com total independência jurídica e funcional, dentro dos limites da legalidade, da imparcialidade e responsabilidade da ordem jurídica vigente, de forma a atribuir ou garantir efeitos relevantes para direitos e interesses de terceiros, consoante direito inscrito no Estatuto dos Notários e Registradores, Lei Nº 8.935/94.

*Art. 28. Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei.
(GN)*

Desse modo, é de bom alvitre ressaltar que as atividades típicas de notas e registro, são exercidas com independência funcional, v. o citado art. 28 da Lei 8.935. Sobre o tema, sugerimos à Causídica, a leitura de excerto extraído da Revista de

Direito Imobiliário RDI 81/2016, que trouxe artigo dedicado sobre a temática, escrito pelo Professor José de Mello Junqueira, de onde destacamos as seguintes lições:

Destaca-se como afirma o Desembargador Luis Paulo Aliende Ribeiro, a importância de definir os limites correspondentes aos campos pertinentes ao direito público e ao direito privado, o que, sem prejuízo de regulação da atividade no âmbito da relação de sujeição especial que liga cada particular titular da delegação ao Estado outorgante, permite defender a independência e autonomia jurídica dos delegados na prática dos atos que efetivamente correspondam às profissões oficiais, cujo exercício lhes foi delegado¹⁰

Assim, o ato notarial lavrado dentro das competências e atribuições que a legislação e a função outorgada à delegada do serviço extrajudicial permite, que garante a presença de todos os requisitos objetivos e subjetivos foram observados, deve ser levado à efeito de registro, e por esse profissional, observada a interação cabível em seu ponto de análise. Isto é, o perfectibilizador do negócio jurídico é o notário, e o registrador atua como filtro para o ingresso no fôlio real.

Por isso, é equivocada a reflexão de que o *Cartório de Registro de Imóveis age como agente fiscalizador do Tabelionato de Notas*, vez que a fiscalização e controle da atividade notarial são atribuições típicas das autoridades judiciárias competentes, nos termos do Art. 236 da CRFB.

5. CONCLUSÃO

Adotar posturas cerceadoras não é forma resolutive de problemas dos usuários que dependem dos serviços extrajudiciais, e sim flagrante violação de princípios notariais, registrais e constitucionais.

Assim, as previsões da Lei de Registros Públicos não podem ser analisadas isoladamente, exigindo para o desembaraço da questão, uma análise sistêmica dos dispositivos legais aqui apontados.

Devem ser estabelecidos juízos de ponderação na análise do caso concreto, e os impactos que repercutem na esfera de quem bate às portas do serviço extrajudicial. Não pratica abuso o registrador que exerce a função qualificadora com amplitude e sem embaraços burocráticos indevidos, podendo, inclusive, se valer de necessária sensibilidade formalística e de métodos hermenêuticos e interpretativos reconhecidamente positivados. Comportamento contrário conduz à uma padronização estatística e puramente formal da função registral, destoando que o cartório seja prioritariamente *de registro*, e não *de devolução*.

A interpretação da lei deve se inclinar aos fins socioeconômicos previstos, atendendo ao escopo do serviço, entregando prestação extrajudicial ao que se propõe, obviamente dentro da legalidade, e para a publicidade, autenticidade, segurança jurídica e eficácia. O que não se pode aceitar em um Estado Democrático de Direito consolidado, é que certas ocorrências fiquem sem resposta, ou que esta seja dada em momento tardio, pois retardar é falhar.

¹⁰ Junqueira, José de Mello. Qualificação Registral – Sua Independência e Responsabilidade. Revista de Direito Imobiliário. vol. 81. ano 39. p. 385. São Paulo: Ed. RT, jul-dez. 2016.

É certo que os trabalhos desenvolvidos nas unidades extrajudiciais, devem estar alinhados com os princípios notariais e registrais e a legislação em vigência, e continuamente a serviço dos postulados da Legalidade, Impessoalidade, Moralidade, Publicidade, Eficácia e Segurança Jurídica, primando pela atuação urbana e respeitosa entre *si*, e para a sociedade, destinatária precípua do serviço.